

711.58  
WID  
S C.1

3 Brp  
1st error

**STUDI KEBUTUHAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH  
DI KAWASAN INDUSTRI  
(Studi Kasus: Kawasan Industri Terboyo Semarang)**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Magister Teknik Pembangunan Kota

Oleh:

**ANNY WIDIPRATAMANTI  
L4B 099 106**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2001**

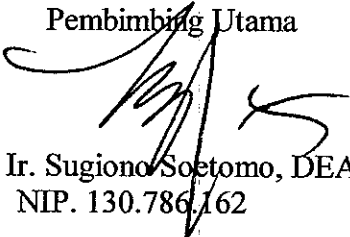
**STUDI KEBUTUHAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH DI  
KAWASAN INDUSTRI  
(Studi Kasus : Kawasan Industri Terboyo)**

Oleh :  
**Anny Widipratamanti**  
**NIM : L4B099106**


**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal: 5 Juli 2001**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai Persyaratan memperoleh Gelar Magister Teknik  
Bidang Ilmu Teknik Pembangunan Kota

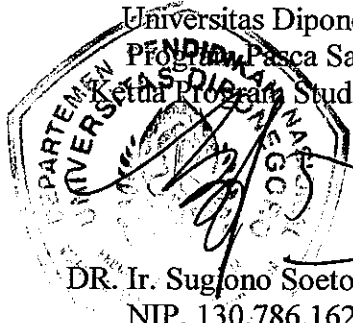
Pembimbing Utama

  
**DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA**  
**NIP. 130.786.162**

Pembimbing Pendamping

  
**Ir. Ragil Haryanto, MSP**  
**NIP.131.467.435**

Semarang, Juli 2001

Universitas Diponegoro  
Program Pasca Sarjana  
Setra Program Studi MTPK  
  
**DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA**  
**NIP. 130.786.162**



---

*Untuk yang kucintai dan kusayangi  
Ibuku,  
Anak-anakku Guntur Surya Widi Saputra dan Guruh Surya Widi Saputra  
Yang selalu memberiku semangat*

---

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur ke hadirat Allah SWT atas rahmatnya,, Tesis ini dapat terselesaikan sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

Tesis dengan judul **“Studi Kebutuhan Fasilitas Perumahan Buruh di Kawasan Industri”**, mengambil studi kasus Kawasan Industri Terboyo Kota Semarang.

Terselesainya Tesis ini tentunya tidak terlepas dari arahan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih khususnya kepada yang terhormat:

1. Bapak DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan selaku pembimbing utama.
2. Bapak Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku pembimbing pendamping.
3. Bapak Ir. Djoko Suwandono, MSP, sebagai pembahas
4. Ibu Ir. Nany Yulastuti, MSP, sebagai penguji

Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada semua pihak yang telah membantu terselesainya Tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati dan kekurangan yang ada, penulis berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi diri penulis, bagi ilmu pengetahuan, dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, Juli 2001

Penulis,

Anny Widipratamanti  
NIM. L4B099106

## DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Halaman Pribadi.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar Isi.....	v
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Tabel.....	xi
Abstrak .....	xiii

## BAB I : PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	5
1.3. Research Question .....	5
1.4. Tujuan Studi .....	6
1.5. Sasaran Studi .....	6
1.6. Lingkup Studi .....	7
1.6.1 Lingkup Materi.....	7
1.6.2 Lingkup Wilayah Studi.....	7
1.7. Kerangka Pikir .....	8

**BAB II : KAWASAN IDUSTRI TERBOYO DALAM KONSTELASI REGIONAL SEMARANG**

2.1. Kota Semarang Dalam Lingkup Kedungsepur .....	12
2.2. Kawasan Industri Terboyo Semarang (KITS).....	15
2.3. Lokasi Tempat Tinggal Pekerja Industri.....	22
2.4. Kondisi Tempat Tinggal Pekerja Kawasan Industri terboyo	24

**BAB III : LOKASI INDUSTRI DAN HUNIAN BURUH**

3.1 Teori Keseimbangan Guna Lahan.....	27
3.2 Teori Struktur Internal Perkotaan.....	30
3.3 Urbanisasi dan Industrialisasi .....	34
3.3.1. Urbanisasi .....	34
3.3.1.1. Arti dan konsep Urbanisasi .....	35
3.3.1.2. Sistem Keruangan Sebagai Paradigma .....	38
3.3.2. Industrialisasi .....	39
3.4 Buruh dan Kebutuhan Hunian .....	43
3.4.1. Pengertian Buruh Pendetang .....	44
3.4.2. Kebutuhan Hunian Bagi Buruh Pendetang .....	45
3.4.3. Pengadaan Hunian Bagi Buruh .....	46

#### **BAB IV : METODOLOGI**

4.1. Tahapan Studi .....	49
4.2. Metode Pengumpulan dan Kebutuhan Data .....	50
4.2.1. Metode Pengumpulan Data .....	50
4.2.2. Kebutuhan data .....	53
4.3. Metode Penelitian .....	54
4.3.1. Metode Kuantitatif .....	54
4.3.2. Metode Kualitatif .....	56

#### **BAB V : ANALISIS KEBUTUHAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH DIKAWASAN INDUSTRI**

5.1. Analisis Kebutuhan Hunian Buruh .....	58
5.1.1. Pendapatan Buruh .....	58
5.1.2. Tempat Tinggal Buruh .....	59
5.1.3. Demand Buruh Terhadap Hunian .....	65
5.1.4. Analisis Kebutuhan Nyata Perumahan Buruh .....	66
5.2. Analisis Kemampuan Pengelola Kawasan Industri terboyo	82
5.3 Analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyediaan Perumahan buruh .....	83
5.4 Analisis Spasial Kawasan .....	87

## **BAB VI : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

6.1 Kesimpulan .....	110
6.2 Rekomendasi.....	112
6.2.1 Rekomendasi Studi.....	112
6.2.2 Rekomendasi Operasional.....	112

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	: Kerangka Pikir Studi .....	8
Gambar I.2	: Peta Orientasi Wilayah Studi .....	11
Gambar II.1	: Peta Wilayah Kedungsepur.....	14
Gambar II.2	: Peta Kecamatan Genuk.....	17
Gambar II.3	: Peta Kawasan Industri Terboyo.....	20
Gambar III.1	: Keseimbangan Guna Lahan Umum Perkotaan.....	28
Gambar III.2	: Kota Model Sektor dan Inti Ganda.....	33
Gambar III.3	: Urbanisasi Sebagai Proses Menurut Knox... ..	36
Gambar V.1.	: Peta Asal Daerah Buruh .....	61
Gambar V.2	: Peta Tempat Tinggal Buruh .....	62
Gambar V.3	: Struktur Ruang KITS .....	89
Gambar V.4.	: Bagan Hubungan Kota Semarang dengan wilayah perdesaan .	90
Gambar V.5	: Peta Pergerakan Buruh .....	92
Gambar V.6	: Bagan Hubungan KITS dengan wilayah perdesaan .	93
Gambar V.7	: Grafik tempat tinggal optimal buruh berdasarkan moda Angkutan sepeda motor .....	98
Gambar V.8.	: Peta Jarak Tempat Tinggal Optimal Buruh berdasarkan Moda Sepeda Motor .....	99
Gambar V.9	: Grafik tempat tinggal optimal buruh berdasarkan moda Angkutan Umum.....	100

Gambar V.10	: Peta Jarak Tempat Tinggal Optimal Buruh berdasarkan Moda Angkutan Umum .....	101
Gambar V.11	: Grafik tempat tinggal optimal buruh berdasarkan moda Angkutan Sepeda, Jalan Kaki dan Antar Jemput. ....	102
Gambar V.12	: Peta Jarak Tempat Tinggal Optimal Buruh berdasarkan moda Jalan Kaki, sepeda dan antar jemput.....	103
Gambar VI.1	: Bagan Temuan dan Kesimpulan .....	109
Gambar VI.2	: Bagan Model Kemitraan Pembangunan Fasilitas Perumahan Buruh di KITS .....	115

## DAFTAR TABEL

Tabel IV.1. : Proses Pencapaian Tujuan Penelitian .....	57
Tabel V.1. : Karakteristik Buruh Berdasarkan Tingkat Pendapatan .....	58
Tabel V.2. : Karakteristik Buruh Berdasarkan Asal Daerah .....	60
Tabel V.3. : Karakteristik Buruh Berdasarkan Tempat Tinggal .....	62
Tabel V.4. : Perbandingan Asal Daerah dan Tempat Tinggal .....	63
Tabel V.5. : Jenis Tempat Tinggal Buruh .....	64
Tabel V.6. : Moda Angkutan Buruh .....	65
Tabel V.7. : Sikap Buruh Terhadap Penyediaan fasilitas Perumahan .....	66
Tabel V.8. : Demand Perumahan Ditinjau dari Lokasi Tempat Tinggal Buruh .....	67
Tabel V.9. : Demand Perumahan ditinjau dari jarak tempat tinggal buruh .....	69
Tabel V.10. : Demand Perumahan ditinjau dari moda yang dipakai buruh .....	70
Tabel V.11. : Demand Perumahan ditinjau dari jenis pekerjaan buruh .....	71
Tabel V.12. : Demand perumahan ditinjau dari status tempat tinggal buruh .....	72
Tabel V.13. : Demand perumahan ditinjau dari pendapatan buruh .....	74
Tabel V.14. : Demand perumahan ditinjau dari status material buruh .....	75
Tabel V.15. : Demand perumahan ditinjau dari pendidikan buruh .....	76
Tabel V.16. : Demand perumahan ditinjau dari status buruh di keluarga .....	78
Tabel V.17. : Demand perumahan ditinjau dari asal daerah buruh .....	79
Tabel V.18. : Demand perumahan berdasarkan jenis rumah .....	80
Tabel V.19. : Variabel yang berpengaruh terhadap penyediaan fasilitas Perumahan buruh .....	84

Tabel V.20. : Asal Daerah dan Tempat Tinggal Buruh .....	90
Tabel V.21. : Jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan pendapatan .....	96
Tabel V.22. : Jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda angkutan Sepeda motor .....	97
Tabel V.23. : Jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda angkutan umum .....	99
Tabel V.24. : Jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda angkutan sepeda, jalan kaki, dan antar jemput .....	102
Tabel V.25. : Kesesuaian jarak tempat tinggal buruh dengan perhitungan Jarak optimal .....	104

## ABSTRACT

Housing for the workers must be considered as a part of integrated industrial estate development, but some time the authority less pays attention. This condition can be easily seen in Terboyo Industrial Estate, and cause travelling of the workers from their residences to work place and the opposite.

The traffic of the workers emerge a problem which is called commuter, and give a pressure to urban transportation. The commuter is indicated at peak hour, where the traffic jump occurs.

Base on that problem, the research is carried out to study of labour housing facility in Industrial Estate to be considered from several aspects. Descriptive Qualitative and quantitative statistical analysis with multiple regression were scientific approach the research concludes that 84% workers support the housing facilities with areason of far distance from their esidence more than optimal limits.

The single housing is preferred by 27% of the workers, and the other 57% must preferers dormitory form. The location of housing must full fill the distance condition from KITS, easy to be reached and fit with "RTRK Kawasan".

Some workers don't need "formal houses", but only a housing for temporarity type of housing as enlargement of "Pondok Boro". This need is caused that they have own at their village. This condition will give a positive relation between urban area (Terboyo Industrial Estate) and sorrounding rural area, and finally rural area can fet economical profit from spending of the workers income.

The recommendation of the research is in developing of labour housing must be carried out by joint operation between Industrial Estate Management, Developer, User and Government.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan perkotaan sekarang ini terasa begitu cepat yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang semakin tinggi. Hal ini terutama terjadi di kota-kota besar dimana kondisi pusat kota yang demikian padat menyebabkan terjadinya perpindahan penduduk ke daerah perbatasan kota yang dimungkinkan karena kondisi jalan dan sarana transportasi yang semakin membaik ke daerah perbatasan kota. Begitu cepatnya pertumbuhan kota-kota pada masa industrialisasi menyebabkan penurunan kualitas lingkungan dan kesehatan kota. Hal ini memunculkan adanya pemikiran tentang pembentukan kota-kota baru karena berbagai persoalan yang dihadapi oleh kota induk. Salah satu ahli yang terkenal adalah Ebenezer Howard yang mengkristalisasikan konsep tentang kota-kota baru menjadi suatu gerakan perencanaan perkotaan. Howard ingin memberi solusi terhadap kepadatan dan kepenuh-sesakan kota-kota industri, dengan membangun kota taman diluar daerah yang sudah terlalu berkembang, sehingga orang bisa "kembali ke alam".

Memasuki akhir abad ke-20 dan memasuki abad ke-21 berbagai perkembangan dan perubahan terjadi begitu cepat. Kemajuan yang dicapai manusia dalam bidang komunikasi maupun teknologi teramat mencengangkan. Dunia seakan tanpa batas, menjadi satu –kesatuan yang utuh. Inilah yang kemudian kita sebut sebagai globalisasi. Menurut *Dicken*, globalisasi adalah proses meluasnya dan mendalamnya pasar dunia untuk barang perdagangan, jasa dan keuangan, yang khususnya berkembang akibat kemajuan teknologi komunikasi dan transportasi dan kemudian akibat liberalisasi perdagangan yang telah

memberikan tenaga kepada berbagai bagian didunia yang berintegrasi dengan cepat untuk masuk kedalam sistem keuangan dunia dan umumnya kedalam ekonomi dunia.

Daerah-daerah di Indonesia telah berkembang dengan sangat pesat. Terutama dalam dekade 80-an. Pada daerah perkotaan, penduduk meningkat dengan laju 5,5 % per tahun selama kurun waktu 1980 – 1990, jauh lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan penduduk nasional yang hanya 1,9 % per tahun. Tingkat pertumbuhan tersebut juga lebih tinggi bila dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk perdesaan yang hanya 0,8 % per tahun (Soegijoko, 1995).

Salah satu sektor yang berperan dalam pembangunan daerah, terutama pembangunan ekonomi daerah adalah sektor industri. Pembangunan sektor industri menjadi salah satu prioritas dalam perencanaan pembangunan daerah menilik dari tiga hal, yaitu perubahan besaran industri dari unit produksi kerajinan rakyat dan industri rumah tangga menjadi unit produksi pengolahan yang lebih modern dan lebih besar, permintaan masyarakat akan barang-barang menjadi meningkat, serta munculnya proses industrilisasi yang berpola substitusi impor, yang mendorong sumbangan sektor industri pada GNP meningkat. Peran tersebut tercermin dari sumbangan sektor industri pada produk nasional bruto (*Gross National Product*) yang semakin meningkat dari rata-rata dibawah 10 % dari GNP pada tahap awal industrialisasi sampai 40 % dari GNP pada tahap industri (Wei, 1988:17)

Dalam era restrukturisasi kembali perekonomian kita, sektor industri diharapkan dapat membawa sektor perekonomian pada tingkat laju pertumbuhan yang lebih tinggi. Dalam kaitannya dengan keruangan dan pembangunan daerah, pola sebaran industri dan kecenderungan persebaran tiap daerah berbeda. Pola persebaran industri daerah berkaitan erat dengan kondisi intensitas industri. Kondisi intensitas seperti investasi (asing dan

daerah), penciptaan lapangan kerja, sumbangan ke PDRB, yang dimiliki oleh daerah tidak seragam. Seperti investasi, dalam lingkup nasional, selama tahun 1967 – 1982 misalnya, sekitar 41 % proyek PMA dan 21,13 proyek PMDN yang disetujui pemerintah berlokasi di DKI Jakarta, sedangkan Jawa Barat 18,01 % proyek PMA dan 22,26 % proyek PMDN (Permadi, Januari 1991).

Buruh sebagai salah satu faktor yang berpengaruh terhadap biaya produksi akan dipengaruhi pula oleh tingkat mobilitas buruh, kenyamanan, keamanan, kesehatan yang secara tidak langsung akan menentukan biaya/ harga buruh.

Secara umum kawasan industri yang sudah memperhitungkan permukiman buruh akan menghasilkan kawasan yang efisien dan dampaknya akan mengurangi tekanan terhadap prasarana publik diluar kawasan. Sebaliknya yang terjadi apabila kawasan industri mengabaikan penyediaan perumahan buruh ini maka timbullah apa yang disebut dengan perjalanan kerja oleh buruh dari tempat tinggal menuju tempat kerja. Fenomena inilah yang sering kita sebut dengan penglajon (comuter)

Adanya komuter pekerja atau buruh terjadi karena kawasan industri di Indonesia pada umumnya tidak merencanakan untuk membangun perumahan buruh dalam satu zoning terpadu dengan kegiatan industrinya, yang dalam peraturan perundangan telah ditetapkan adanya pemenuhan sarana perumahan tersebut. Hal inilah yang juga terjadi di Kawasan Industri Terboyo dimana belum ada penyediaan perumahan khusus bagi para pekerjanya.

Keberadaan buruh industri yang sebagian besar adalah penglajon (comuter) saat ini sangat membebani prasarana kota dan transportasi kota saat jam kerja dan pulang kerja. Dalam kasus KITS, hal ini bisa kita lihat bagaimana padatnya arus lalu-lintas di jalan yang menuju lokasi industri yang justru didominasi oleh banyaknya arus pekerja yang memakai



sepeda secara beriringan dan tanpa putus-putus. Dengan terjadinya hal tersebut maka secara otomatis lalu lintas bergerak lambat pada jam-jam tertentu, dan bahkan sering juga menimbulkan kemacetan .

Ditinjau dari aspek ekonomi, timbulnya komuter yang terjadi di Kawasan Studi akan merugikan banyak pihak, baik buruh, industri sendiri maupun masyarakat pengguna jalan. Bagi buruh dan pengguna jalan, pengaruh langsungnya adalah terhadap efisiensi waktu, biaya dan produktivitas kerja, yang tentu saja akan berimbas pada produktifitas industri itu sendiri. Tetapi ada juga sisi positif dari para komuter yang pada umumnya tinggal di wilayah perdesaan sekitar Kawasan Industri, yaitu peredaran uang yang berwujud pendapatan dari buruh yang akan mengalir dari kota ke perdesaan. Jadi aliran keuangan tidak hanya terpaku di kota saja tetapi juga ikut mengalir ke perdesaan sekitar industri akibat adanya pembelanjaan atau penggunaan dari hasil pendapatan buruh di perdesaan.

Di sisi lain, dengan alasan kedekatan tempat kerja mendorong sebagian buruh untuk tinggal di dekat kawasan industri. Hal ini terutama dialami oleh buruh yang bertempat tinggal relatif jauh sehingga untuk berkomuter mereka harus menempuh waktu yang relatif lama dan harus mengeluarkan biaya transportasi yang tinggi sehingga dari sudut ekonomi hal ini sangat tidak menguntungkan. Dengan pola tinggal yang tidak terencana (liar dan kumuh) menyebabkan penurunan kualitas lingkungan dan kesehatan kota. Adanya komuter pekerja atau buruh terjadi karena kawasan industri di Indonesia pada umumnya tidak merencanakan membangun perumahan buruh dalam satu zoning terpadu dengan kegiatan industrinya, yang seharusnya dalam peraturan perundangan telah ditetapkan adanya pemenuhan sarana perumahan tersebut. Hal inilah yang juga terjadi di

Kawasan Industri Terboyo dimana belum ada penyediaan perumahan khusus bagi para pekerjanya.

Studi ini dibuat mengingat kondisi di Indonesia yang tidak sama dengan kondisi di negara maju dimana perencanaan kawasan industri selalu dibarengi dengan perencanaan buruh, khususnya yang menyangkut penyediaan perumahan. Untuk Indonesia, hal tersebut tidak begitu saja dapat diterapkan sehingga perlu ada kajian-kajian yang spesifik dan cocok untuk kondisi kawasan industri dikaitkan dengan perumahan buruhnya.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Permasalahan yang ada seperti yang diuraikan pada latar belakang dapat diuraikan sebagai berikut:

- ❑ Keberadaan penglajon/komuter buruh industri yang membebani prasarana kota dan transportasi kota pada saat jam kerja dan pulang kerja (bangkitan lalu lintas).
- ❑ Perencanaan Kawasan Industri yang tidak terencana dan tidak komperhensif dengan perencanaan kota sehingga menimbulkan permasalahan tata ruang.
- ❑ Arus urbanisasi dan tidak tersedianya fasilitas perumahan yang mendorong sebagian buruh untuk tinggal di tempat dekat kawasan industri dengan pola tinggal yang tidak terencana, menyebabkan penurunan kualitas lingkungan dan kesehatan kota

## **1.3 Research Question**

Apakah penyediaan perumahan buruh diperlukan dalam pembangunan kawasan industri yang efisien dan terpadu? Bagaimanakah bentuk hunian atau perumahan yang sesuai dengan kondisi buruh yang sebagian besar adalah para penglajon, ataukah ada

alternatif maupun model yang bisa diketengahkan sebagai solusi permasalahan perumahan dan permukiman bagi buruh

#### **1.4. Tujuan Studi**

- ❑ Mengetahui tingkat kepentingan atau kebutuhan nyata perumahan buruh di sekitar kawasan industri.
- ❑ Menemukan model penyediaan fasilitas perumahan yang sesuai dengan karakteristik buruh di Kawasan Industri Terboyo Semarang

#### **1.5 Sasaran Studi**

Berdasarkan tujuan studi, maka sasaran studi ini sebagai berikut:

1. Mengetahui keadaan perumahan, kemampuan dan permukiman buruh di sekitar kawasan industri
2. Menganalisis ketekaitan kawasan industri dengan perumahan.
3. Menganalisis kemampuan pengelola Kawasan Industri dalam menyediakan hunian atau perumahan bagi buruh.
4. Menganalisis kebutuhan nyata perumahan buruh industri disekitar kawasan industri
5. Mengetahui bentuk atau model hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik ruang kota, kawasan industri, dan buruh.

Adapun manfaat studi ini adalah:

1. Memperkaya ilmu perencanaan, khususnya perumahan buruh dan kawasan industri yang sesuai dengan situasi dan kondisi Indonesia.
2. Dapat dipakai oleh praktisi atau para pembangun kota dalam mengoperasikan kawasan industri dan perumahan buruh

## **1.6 Lingkup Studi**

Lingkup studi dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yakni:

### **1.6.1 Lingkup Materi**

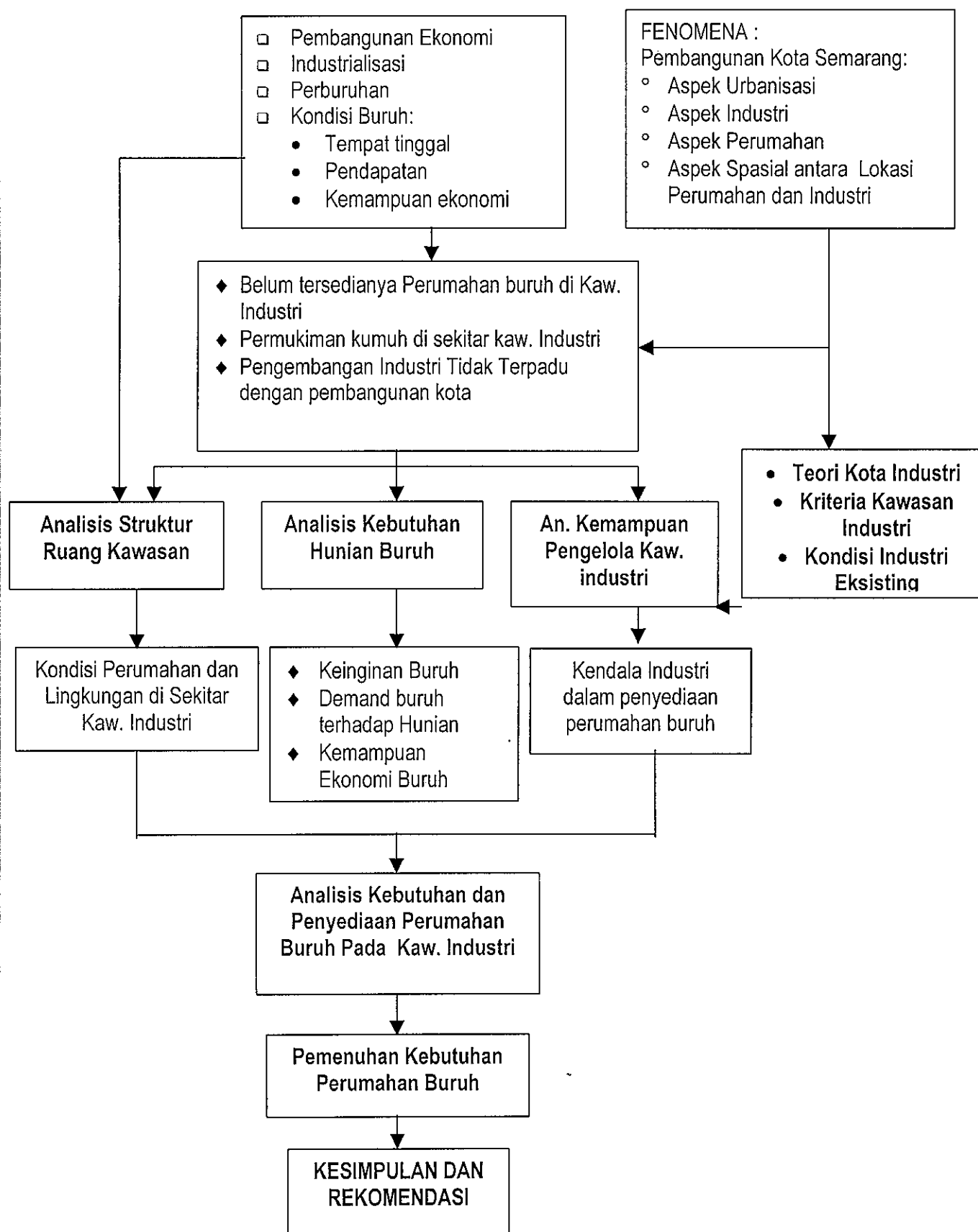
Lingkup materi studi antara lain sebagai berikut:

- a. Aspek buruh menyangkut perumahan buruh dan permukiman industri.
- b. Faktor kesesuaian lokasi
  - Tingkat makro/wilayah (tenaga kerja, pemasaran, tempat tinggal pekerja, sumber bahan baku, kedekatan dengan sarana prasarana, kelestarian lingkungan, perilaku masyarakat)
  - Tingkat mikro/site (aksesibilitas dan transportasi, sarana prasarana, kelestarian lingkungan, kesesuaian lahan/ geografi)
- c. Faktor Keterkaitan dengan fungsi lainnya (mixed use)
- d. Faktor Keterpaduan sektor industri
- e. Pengendalian dan pengawasan Pemerintah dalam pelaksanaan pembangunan Kawasan Industri.

### **1.6.2 Lingkup Wilayah Studi**

Wilayah studi untuk penelitian ini adalah Kawasan Industri Terboyo, Kecamatan Genuk Kota Semarang

**GAMBAR I.1**  
**KERANGKA PIKIR STUDI**



## **1.7 Kerangka Pikir**

Industrialisasi merupakan bagian dari upaya pembangunan ekonomi yang tujuan utamanya adalah meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan seluruh rakyat. Disamping itu industrialisasi juga merupakan salah satu cara untuk mempercepat pertumbuhan dan pengembangan suatu wilayah.

Kawasan Industri Terboyo dapat dianggap sebagai bagian kecil dari proses industrialisasi yang sedang berlangsung, yang didalamnya melibatkan berbagai aktor seperti pengusaha, buruh atau pekerja, modal, pemerintah, dan masyarakat baik secara langsung maupun tidak. Hal inilah yang melatarbelakangi penulis untuk meneliti salah satu aktor atau komponen yang berperan dalam proses industri, yakni buruh atau pekerja dari sisi penyediaan perumahannya. Penyediaan perumahan bagi buruh merupakan issue penting yang layak untuk diangkat karena menyangkut kesejahteraan buruh yang berimbas pada kinerja atau produktifitas buruh yang pada akhirnya akan berpengaruh pula terhadap industri.

Selanjutnya dari masukan fenomena pembangunan ekonomi, industrialisasi, pembangunan Kota Semarang, kondisi buruh saat ini (meliputi tempat tinggal, pendapatan, dan kemampuan ekonomi) dan kriteria kawasan industri serta kondisi industri eksisting, akan ditarik permasalahan yang meliputi : belum tersedianya perumahan buruh di kaw. Industri, permukiman kumuh di sekitar kaw. Industri, serta pengembangan industri dan perumahan yang tidak terpadu, dianalisis kebutuhan hunian buruh, analisis kemampuan industri dan analisis struktur keruangan kawasan.

Dari analisis kebutuhan hunian buruh akan menghasilkan output keinginan dan demand buruh akan perumahan. Sedangkan dari analisis kemampuan pengelola industri akan dihasilkan output kendala atau permasalahan yang dihadapi oleh industri menyangkut

alasan mengapa mereka belum menyediakan perumahan bagi buruh. Analisis struktur ruang akan menghasilkan output kondisi perumahan dan lingkungan kawasan industri.

Berdasarkan kondisi perumahan dan lingkungan sekitar industri, keinginan buruh dan kendala yang dihadapi industri, lalu dilakukan analisis tentang kemungkinan penyediaan perumahan bagi buruh yang akan menghasilkan output pemenuhan kebutuhan perumahan bagi buruh yang mungkin diwujudkan.



MAGISTER TEKNIK  
PEMBANGUNAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

STUDI PENYEDIAAN FASILITAS  
PERUMAHAN BURUH  
DI KAWASAN INDUSTRI

PETA  
ORIENTASI WILAYAH STUDI

LEGENDA

- Batas Kotamadya
- - - Batas Kecamatan
- Jalan Utama
- Jalan Tol / Arteri
- ++++ Rencana Jalan Arteri
- +—+ Rel Kereta Api
- +—+ Sungai / Kali
- ▨ Wilayah Studi
- Kawasan Industri Terboyo

SKALA



UTARA

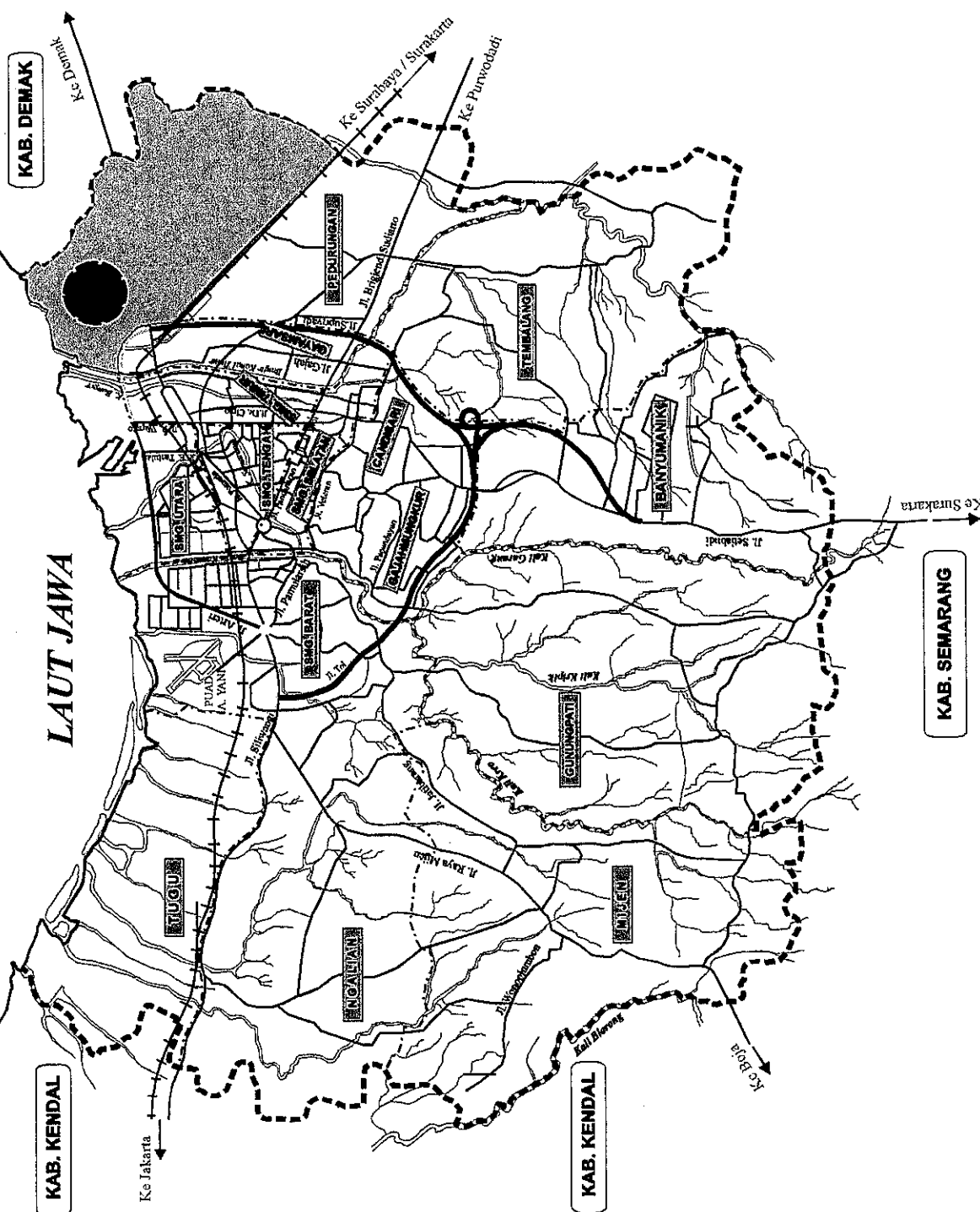


SUMBER

Monor Gambar

RUTRK Kota Semarang  
Tahun 1995 - 2005

II.1





## **BAB II**

### **KAWASAN INDUSTRI TERBOYO DALAM KONSTELASI REGIONAL SEMARANG**

#### **2.1 Kota Semarang Dalam Lingkup Kedungsepur**

Kota Semarang dalam sistem keruangnya menempati orde I untuk lingkup Jawa Tengah dan sekaligus sebagai pusat Metropolitan Semarang yang meliputi Kedungsepur, yaitu: Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, dan Purwodadi. Kota Semarang menempati posisi yang sangat strategis dimana dilalui jalur arteri primer yang menghubungkan Kota metropolitan Jakarta dan Surabaya, serta kota lain ke arah selatan, yakni Yogyakarta. Daerah-daerah yang termasuk dalam Kedungsepur merupakan *counter magnet* dan lokasi kegiatan komplementer terhadap Kota Semarang.

Dengan keberadaannya sebagai pusat metropolitan, dalam rangka pengembangannya, Kota Semarang tidak bisa lepas dari peranan, pengaruh dan konstelasi dari daerah-daerah lain yang berbatasan dengan wilayah Semarang. Peranan Kota Semarang dalam lingkup regional begitu penting karena berbagai sarana-prasarana yang tersedia dengan berbagai kegiatan yang berpusat di Kota Semarang. Berbagai sarana prasarana dan kegiatan atau aktivitas di Kota Semarang tersebut tidak hanya melayani penduduk Semarang saja, melainkan memiliki skala pelayanan regional propinsi, sebagai contoh adalah sarana gedung beserta aktivitas pemerintahan yang ada di Kota Semarang yang melayani lingkup Propinsi Jawa Tengah. Sementara itu berbagai aktivitas berkembang di Kota Semarang sebagai satu ciri kota metropolitan. Aktivitas yang terasa begitu dominan adalah perdagangan, jasa dan industri. Perdagangan dan jasa berkembang di pusat kota, sedangkan industri tumbuh di bagian pinggir kota yaitu di Genuk yang

berbatasan dengan Kabupaten Demak dan Tugu yang memanjang sampai ke wilayah Kabupaten Kendal.

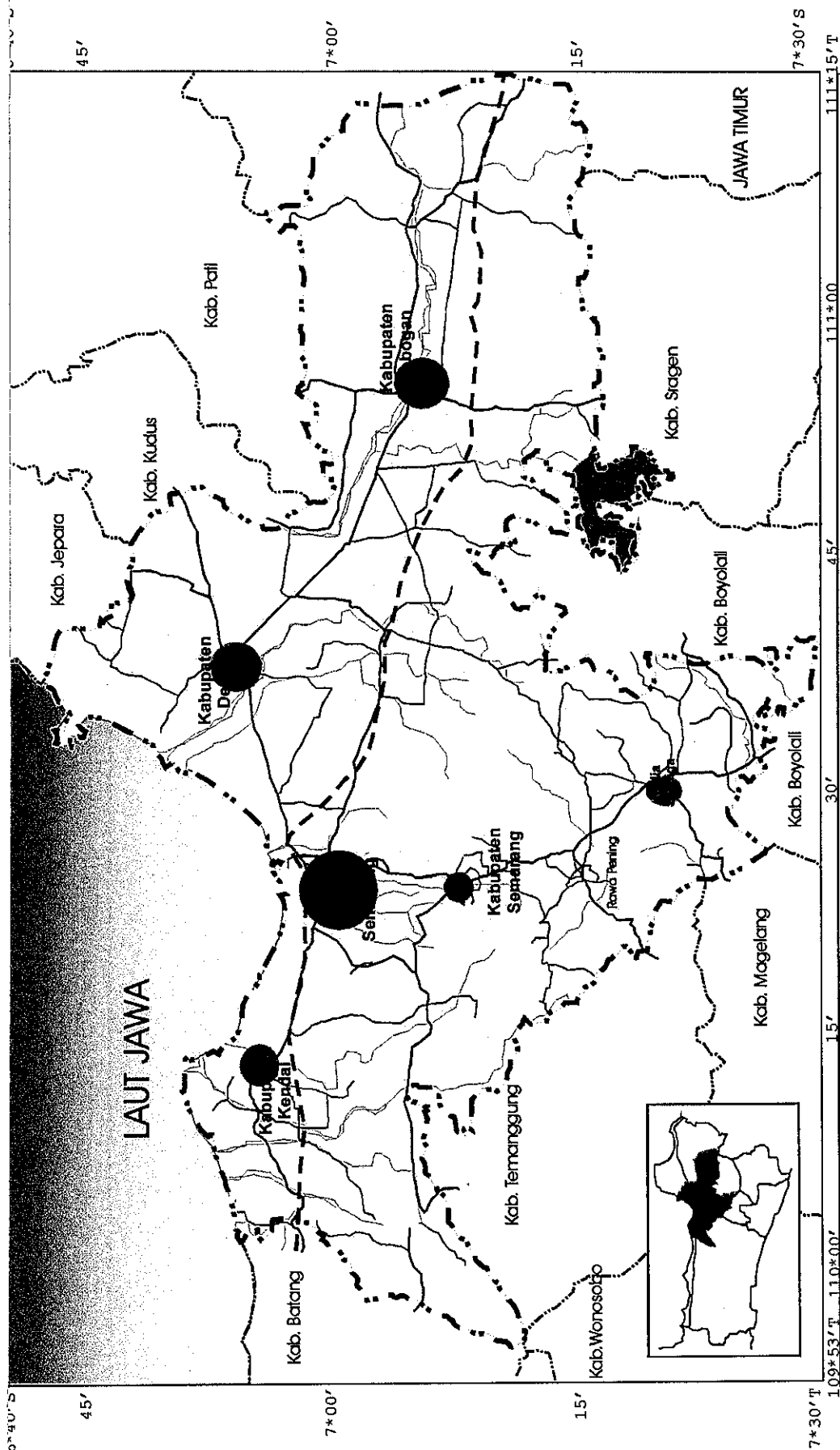
Keberadaan berbagai aktivitas ekonomi, khususnya industri ternyata mampu menarik penduduk di wilayah Kedungsepur untuk datang dan bekerja di Kota Semarang. Sebagian penduduk yang bekerja di Kota Semarang tersebut tinggal dan menetap di Semarang, tetapi banyak juga yang tetap tinggal di daerah asal (wilayah perdesaan) dengan status sebagai penglajon.

Genuk merupakan salah satu Kecamatan yang masuk Wilayah Pengembangan II (WPII) berkembang dan mempunyai potensi sebagai permukiman dan industri. Kedudukan Kecamatan Genuk terhadap Kota Semarang mempunyai skala pelayanan untuk bagian wilayah kota yang juga mempunyai fungsi-fungsi tertentu dalam skala pelayanan kota antara lain prasarana transportasi (Terminal Terboyo ), fasilitas pendidikan tinggi (Unissula), dan fasilitas kesehatan (RS Sultan Agung)

Kecamatan Genuk sesuai dengan arahan RIK Semarang tahun 1975-2000 mengemban fungsi sebagai kawasan industri, transportasi, pendidikan, dan permukiman dengan kepadatan rendah dan sedang. Pemerintah daerah Semarang melalui RIK Semarang tahun 1975-2000 yang berhubungan dengan fungsi industri dan melihat perkembangan yang semakin pesat telah menetapkan kawasan industri yaitu :

- ☐ Kawasan Industri Tugu yang berada di sebelah Barat Kota Semarang
- ☐ Kawasan Industri Genuk yang berada disebelah Timur Kota Semarang

Dari dua kawasan tersebut di atas, kawasan industri Genuk meliputi prioritas utama dalam pengembangannya. Hal ini dapat dilihat dengan didirikannya Kawasan Industri Terboyo di Kelurahan Terboyo Wetan dan Kelurahan Trimulyo, serta L.I.K Bugangan Baru di Kelurahan Muktiharjo Lor. Berdasarkan Kebijakan Pola Dasar



## PETA WILAYAH KEDUNGSEPUR

MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
Universitas Diponegoro  
2001

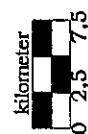


### LEGENDA :

- = Pusat Pemerintahan
- = WILAYAH STUDI
- ▨ = Daerah

Zone UTM 49

s.k.a.l.a



1 : 461.000

u. t. a. r. a



Pembangunan Daerah Kota Semarang tahun 1994-1999 untuk sektor industri diarahkan pada pengamatan dan pendalaman struktur industri untuk meningkatkan efisiensi, kemandirian, daya saing, memperluas lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat dan sekaligus mendorong kegiatan di berbagai sektor pembangunan.

## **2.2 Kawasan Industri Terboyo Semarang (KITS)**

Kecamatan Genuk dalam konstelasi Kota Semarang merupakan kawasan di pesisir pantai yang memiliki kondisi alamiah berupa tanah rawa dan tambak. Kawasan ini memiliki aksesibilitas makro yang cukup tinggi, karena berada disamping jalur arteri lingkar Utara kota Semarang. Namun demikian karena merupakan lingkungan berpenduduk miskin, maka keadaan prasarana dan sarana setempat belum dapat dilengkapi dengan baik. Jumlah penduduk Kecamatan Genuk adalah 59.842 jiwa (tahun 1990) dengan kepadatan rata-rata 2.185 penduduk per km<sup>2</sup>. Sedangkan rumah tangga yang ada yaitu sebanyak 13.316, sehingga rata-rata per rumah tangga terdapat 4 sampai 5 jiwa penduduk.

Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Genuk lebih disebabkan karena faktor non-alami, yaitu karena ada arus migrasi masuk yang cukup besar. Hal ini tentu tidak mengherankan, karena Kecamatan Genuk merupakan salah satu pusat pengembangan industri yang akan menjadi salah satu faktor penarik bagi pendatang.

Migrasi penduduk Kecamatan Genuk, baik yang masuk maupun ke luar wilayah makin terasa terutama setelah berkembangnya industri. Pada tahun 1996 terjadi lonjakan perpindahan penduduk dimana penduduk yang datang atau masuk ke wilayah Genuk mencapai 4.025 dan pindah sejumlah 1896 orang.

Berdasarkan mata pencahariannya, penduduk Kecamatan Genuk sebagian besar bekerja sebagai buruh industri. Hal ini sesuai dengan kondisi fungsi dan aktifitas

perekonomian Kecamatan Genuk yang didominasi kawasan industri. Sektor jasa merupakan salah satu bidang yang banyak digeluti di Wilayah Kecamatan Genuk karena memang perkembangan industri akan menimbulkan efek terhadap bidang-bidang lain, khususnya jasa.

Dalam satu dekade terakhir, perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Genuk terjadi begitu cepat dari yang semula berupa tambak, sawah dan tegalan berubah fungsi menjadi kawasan industri. Hal ini tidak terlepas dari adanya kebijakan pemerintah yang mengarahkan Genuk sebagai salah satu kawasan industri di Kota Semarang. Perkembangan kawasan industri di Kecamatan Genuk ini makin terasa setelah dibangunnya LIK Bugangan Baru, Kawasan Industri Terboyo, Terboyo Megah dan industri lain.

Hanya dalam 6 tahun telah terjadi perubahan luasan industri . Pembangunan industri pada tahun 1990 hanya terdapat pada Kelurahan Muktiharjo Lor, Gebangsari dan Trimulyo. Tetapi pada tahun 1996 perluasan industri telah mencapai Terboyo Wetan, Terboyo Kulon, Genuksari, banjardowo dan Karangroto. Adanya kebijakan pembangunan tentang arahan lokasi industri yang ditetapkan di Kecamatan Genuk menyebabkan terjadinya peningkatan luas lahan untuk kawasan industri selama tahun 1993 sampai 1996 seluas 103,50 Ha atau 46,73 %. Sebagian besar lahan yang digunakan untuk pembangunan industri tersebut pada mulanya adalah tanah sawah, tanah kering, dan tambak Perubahan guna lahan industri tersebut menunjukkan bahwa perkembangan industri terjadi sangat pesat.

Dengan kepadatan penduduk rata-rata sebesar 2179 jiwa per kilometer persegi, konsentrasi pemukiman penduduk di Kec. Genuk tersebar tidak merata di keseluruhan wilayah. Permukiman penduduk pada umumnya berada di wilayah strategis dengan pola



MAGISTER TEKNIK  
PEMBANGUNAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

STUDI KEBUTUHAN FASILITAS  
PERUMAHAN BURUH  
DI KAWASAN INDUSTRI

PETA  
KECAMATAN GENUK

LEGENDA

- Batas Kecamatan  
— Batas Kelurahan  
— Sungai  
— Jalan  
□ KAWASAN INDUSTRI TERBOYO  
SEMARANG

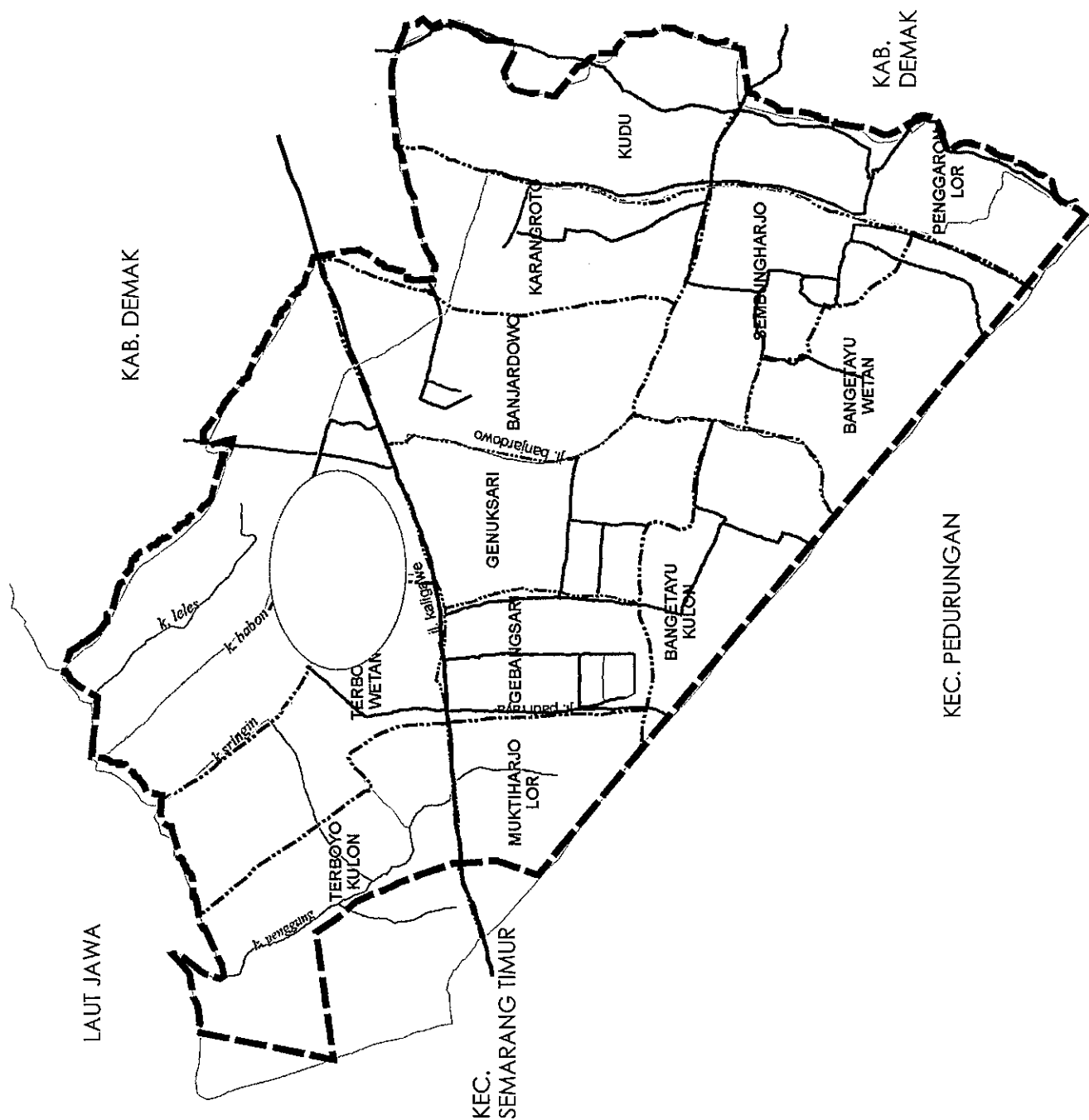
UTARA



Nomor Gambar

SUMBER

BAKORSTANAL  
DAN DATA POKOK 1996



yang tidak teratur. Ketidakteraturan pemukiman ini biasanya terjadi pada wilayah yang telah ada sebelum industri berkembang. Perkembangan permukiman di kawasan tersebut bersifat organik, tidak terencana dan tidak memikirkan integrasi dengan fungsi lain yang berkembang. Dalam hal ini penduduk membangun rumah berdasarkan kemampuan yang ada.

Kawasan permukiman di Kecamatan Genuk sebagian besar terletak di bagian utara meliputi wilayah Trimulyo, Gebangsari, Genuksari, Karangroto, Bangetayu Wetan, Bangetayu Kulon, Kudu, Sambungharjo dan Penggaron Lor, dengan luas kawasan 954,57 ha.

Adanya kawasan industri di Kecamatan Genuk mendorong Pemerintah Daerah untuk menyediakan tempat tinggal bagi pekerja yaitu Pondok Boro yang letaknya di dalam Kawasan Industri Terboyo. Penyediaan ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pekerja yang berpenghasilan rendah maupun bagi buruh penglaju. Pondok Boro ini dibangun oleh Departemen Pekerjaan Umum Cipta Karya bagi buruh yang tempat tinggalnya jauh dari Kawasan industri. Akan tetapi kapasitas yang disediakan oleh pondok boro ini persentasenya relatif sedikit dibandingkan dengan jumlah tenaga kerja yang terserap oleh kawasan industri, yaitu hanya menampung 30 orang.

Pada kenyataannya pondok boro kurang dapat dimanfaatkan oleh buruh karena beberapa alasan sebagai berikut kurangnya fasilitas penunjang, lokasi yang letaknya menyendiri atau agak jauh dari permukiman penduduk, dan kondisi Pondok Boro dan lingkungannya yang tidak teratur dengan lingkungan yang kurang terjaga.

Lokasi dan persebaran tempat tinggal pekerja di kawasan industri tersebut tidak berada dalam lokasi kawasan industri dan umumnya berada dari luar kawasan Terboyo. Mobilitas yang terjadi di Kawasan Terboyo dan lokasi tempat tinggal pekerja yang

menyebarkan diluar kawasan Terboyo justru dapat menimbulkan permasalahan lain bagi kawasan tersebut, serta rencana tata guna lahan di kawasan Terboyo maka perlu suatu arahan lokasi tempat tinggal bagi pekerja kawasan industri tersebut yang efektif dan efisien.

Berdasarkan jenis dan bentuknya, hunian buruh yang ada di Kawasan Industri Terboyo pada umumnya berbentuk kamar sewa atau indekos, rumah kontrakan, dan rumah pribadi. Pemerintah telah mengatur penyediaan perumahan bagi pekerja industri atau buruh di KITS. Adapun bentuk tempat tinggal yang disediakan adalah rumah tinggal sementara berbentuk kamar kos-kosan yang diperuntukkan bagi tenaga pekerja atau buruh industri kelas bawah dengan sewa yang relatif terjangkau.

Kawasan Industri Terboyo (*Terboyo Industrial Park Semarang*, disingkat TIPS) merupakan salah satu kawasan industri di Kota Semarang yang terletak di Kecamatan Genuk. Penetapan nama kawasan yang menggunakan istilah *industrial park*, lebih diutamakan untuk strategi marketing. Kawasan industri ini dibangun pada areal 300 hektar.

Pada mulanya kawasan ini adalah berupa lahan tambak dan sebagian kecil sawah tadah hujan. Lokasi ini dibangun terutama untuk kegiatan industri, ditunjang dengan sarana prasarana berupa sarana transportasi, telekomunikasi, air bersih, listrik, drainase serta unit pengolahan limbah terpadu dengan perencanaan, pelaksanaan, dan pengelolaan dibawah manajemen PT. Merdeka Wirastama.

Secara administratif Kawasan Industri Terboyo terletak di Kelurahan Trimulyo, Terboyo Kulon dan Terboyo Wetan Kecamatan Genuk; serta Kelurahan Tambakrejo di Kecamatan Gayamsari, atau lebih tepatnya berada di Jalan Raya Kaligawe Km 5 Semarang.





MAGISTER TEKNIK  
PEMBANGUNAN KOTA  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO

STUDI KEBUTUHAN FASILITAS  
PERUMAHAN BURUH  
DI KAWASAN INDUSTRI

PETA  
KAWASAN INDUSTRI TERBOYO SEMARANG

LEGENDA

- Perdagangan  
Campuran  
Perumahan  
Pendidikan  
Industri

SKALA

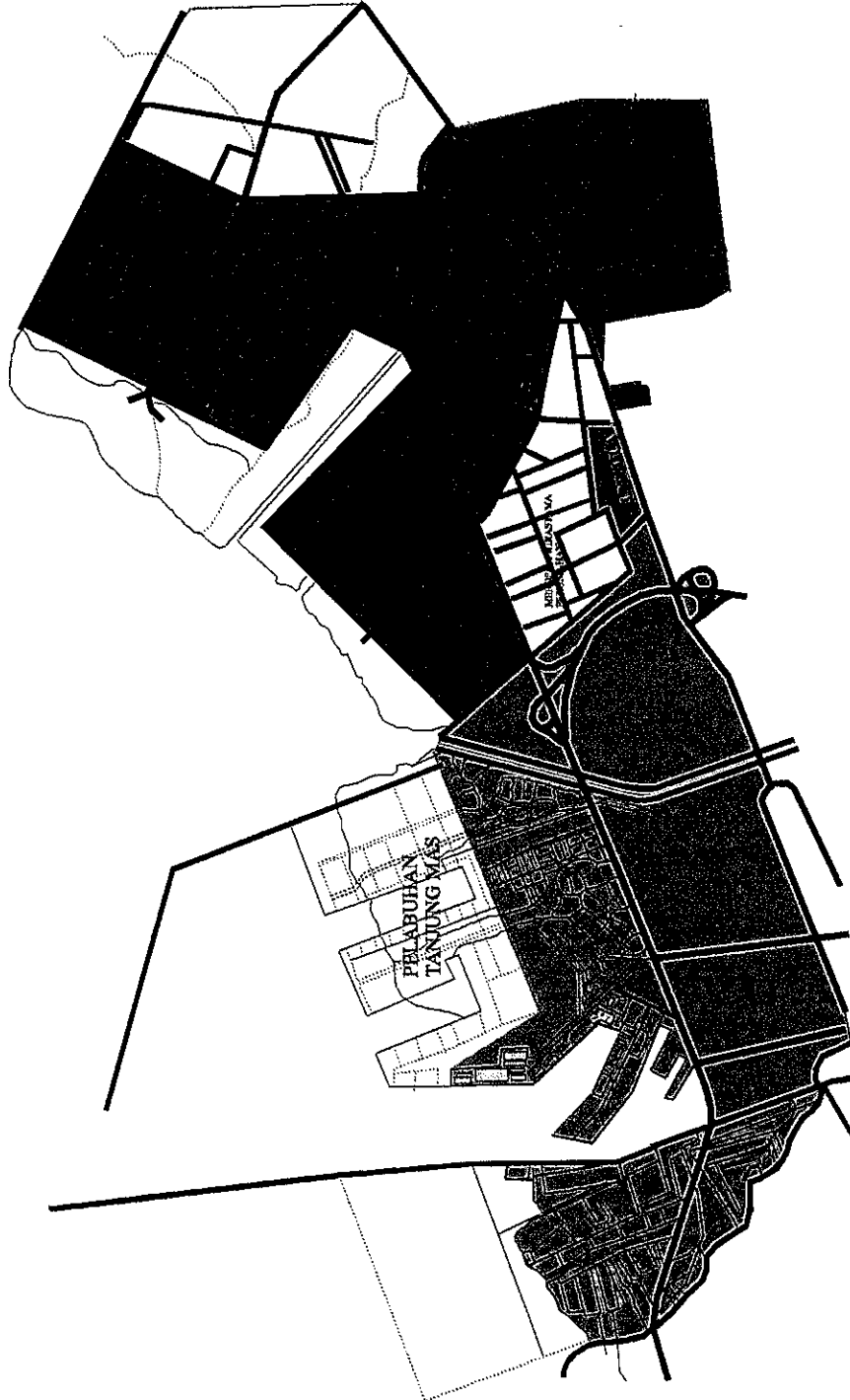
UTARA



Nomor Gambar

PT. MERDEKA WIRASTAMA

II.4



Alasan dipilihnya lokasi ini sebagai kawasan industri adalah telah terdapatnya banyak industri, disamping sarana prasarana pendukung yang juga terdapat di sekitar lokasi seperti Pelabuhan Tanjung Emas dan Terminal Induk Terboyo, yang merupakan terminal bus antar kota terbesar di Jawa Tengah.

Menurut data tahun 2000 dari pengelola Kawasan Industri Terboyo, ada 214 unit industri yang akan berlokasi di KI-TIPS, dengan komposisi 34,5 % industri yang membutuhkan lahan kecil (sampai 0,5 Ha), 13,4 % membutuhkan lahan dengan kategori sedang (0,5 – 1,0 Ha) dan sisanya sebanyak 52,1 % membutuhkan lahan seluas lebih dari 2,0 Ha. Dari sejumlah industri tersebut, baru kurang lebih seratus unit industri yang telah beroperasi, sedangkan sisanya masih dalam tahap pembangunan.

Alasan industri untuk berlokasi di Kawasan Industri Terboyo adalah kedekatan lokasi tersebut dengan berbagai sarana dan prasarana, terutama yang berkaitan dengan transportasi yang berpengaruh terhadap pengangkutan bahan baku industri dan pendistribusian atau pemasaran hasil industri. Karena itu keberadaan berbagai prasarana dan sarana seperti Pelabuhan Tanjung Emas, Terminal Terboyo, keberadaan Kawasan Industri Terboyo yang berada pada jalur arteri primer yang menghubungkan berbagai kota besar di Pulau Jawa menjadi pertimbangan utama Industri untuk berlokasi di KITS disamping adanya pertimbangan lain yaitu kemudahan untuk memperoleh tenaga kerja, perijinan, serta kemudahan lainnya.

Industri yang ada di Kawasan Industri Terboyo saat ini mampu menyerap kurang lebih 20.000 tenaga kerja yang langsung bekerja di sektor industri dan sektor lain sebagai pendukung sektor industri seperti warung makan, perdagangan dan jasa, perbankan, dan lain-lain. Bagi penduduk sekitar, keberadaan industri mampu memberikan penghasilan

tambahan yang bisa diperoleh masyarakat dengan menyediakan jasa sewa kamar atau kos-kosan dan kontrakan bagi pekerja atau buruh yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo.

### **2.3 Lokasi Tempat Tinggal Pekerja Industri**

Perkembangan kota memberikan dampak bagi suatu kota baik dampak negatif maupun dampak positif. Perkembangan tersebut perlu diarahkan dan dikendalikan ke arah yang tepat dan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diinginkan untuk meminimumkan dampak negatif yang ditimbulkan. Pemerintah sebagai wakil masyarakat diberikan kewenangan untuk mengatur daerahnya seperti pengaturan lokasi berbagai kegiatan ekonomi seperti pemukiman, pertokoan, perkantoran dan industri. Kebijakan ini terutama terjadi di daerah perkotaan dan pinggirannya seperti Bandung, Semarang, Surabaya dan Medan. Dewasa ini tampak bahwa daerah pemukiman cenderung bergeser ke luar kota dengan udara yang masih bersih, sedangkan di pusat kota cenderung berkembang daerah perkotaan dan perkantoran. Dalam pengembangan industri, pemerintah banyak yang menggunakan prasarana kawasan industri atau kawasan berikat yang berada di luar kota, tetapi dalam jarak yang tak terlalu berjauhan dengan pelabuhan di Jakarta dan Rungkut di Surabaya (Djojodipuro, 1992)

Pengaturan lokasi tersebut di atas disamping untuk meminimumkan dampak negatif dari kegiatan industri juga memiliki tujuan lain, seperti meningkatkan pendapatan dan mengurangi pengangguran daerah tertentu maupun untuk pengembangan daerah tertentu. (Djojodipuro, 1992; 212). Salah satu wujudnya adalah adanya kesempatan yang lebih luas dalam menyerap pekerja sebagai usaha yang langsung terlihat dan yang mengatur produksi. Kekhususan kebutuhan pekerja membuat kota yang lebih tepat sebagai lokasi industri tertentu daripada yang lain. Perusahaan yang memerlukan pekerja dengan

berbagai ketrampilan akan lebih tertarik untuk berlokasi di daerah kota besar daripada di kota kecil.

Fasilitas yang lebih lengkap di perkotaan dan banyaknya industri-industri di kota besar (sekalipun letaknya di pinggiran) akan mendorong adanya arus urbanisasi baik yang bersifat musiman maupun yang bersifat tetap atau permanen. Kemampuan industri menyediakan upah maupun fasilitas lebih juga menjadi salah satu faktor penarik pekerja untuk bekerja, karena pendapatan yang diperoleh tersebut tentunya diharapkan mampu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya seperti sandang, pangan maupun perumahan. Jarak dari tempat tinggal ke tempat kerja bagi pekerja juga menjadi salah satu pertimbangan yaitu dalam hal pengeluaran biaya transport dari tempat asalnya. Biasanya bagi mereka yang berasal dari daerah yang jauh jaraknya dan aksesnya kurang mendukung.

Sementara itu penyediaan tempat tinggal di perkotaan semakin terbatas, akibat dari mahalnya harga lahan kota, semakin terbatasnya lahan kota serta tingkat persaingan memperebutkannya juga semakin tinggi (Sujarto, 1996). Keadaan semacam ini mendorong penduduk kota mencari lokasi tempat tinggal di pinggiran kota, yang kadang kala tidak jauh dari lokasi kawasan industri yang berada di luar atau di pinggiran kota, sehingga memungkinkan penghuninya bekerja di kawasan industri tersebut. Namun pada umumnya perumahan yang dikembangkan oleh pengembang swasta adalah rumah mewah, sehingga tidak terjangkau oleh pekerja industri yang berpenghasilan rendah. Belum memadainya penyediaan rumah sederhana yang terjangkau dan layak mengakibatkan sebagian besar pekerja industri kelas menengah ke bawah tinggal di perumahan liar di pinggiran kota yang belum dibuka (Komarudin, 1997) atau tinggal di pusat kota dalam lingkungan permukiman yang kumuh maupun permukiman liar (Budiharjo, 1992). Tumbuhnya perumahan semacam itu juga karena meningkatnya kebutuhan tempat tinggal bagi pekerja. Sedangkan

pekerja yang daerah asalnya tidak jauh dari tempat kerja atau aksesibilitasnya baik, pada umumnya tetap tinggal di tempat asalnya.

Menurut Bambang Panudju (1993), kebutuhan rumah sederhana untuk pekerja industri dapat dilaksanakan oleh berbagai pihak, antara lain oleh pekerja industri secara perorangan, pekerja industri melalui yayasan atau koperasi, masyarakat di sekitar daerah industri melalui sewa menyewa dan jual beli, perusahaan atau pemilik industri atau pihak ketiga (Pemerintah dan swasta). Adapun jenis perumahan sederhana para pekerja industri pada umumnya berbentuk kamar sewa atau indekost, rumah kontrakan, rumah pribadi dibeli secara angsuran ataupun asrama (Komarudin, 1997:334). Maka mulai tumbuh perumahan karyawan yang disediakan oleh perusahaan, rumah-rumah sewa atau pondokan yang terjangkau dan terletak di sekitar tempat kerja (Yudohusodo, 1991:25).

#### **2.4 Kondisi Tempat Tinggal Pekerja Kawasan Industri Terboyo**

Semarang sebagai ibukota dan salah satu pusat pengembangan di Jawa Tengah memiliki fasilitas dan prasarana yang lebih lengkap dari daerah *hinterlandnya*, seperti bandar udara maupun pelabuhan yang dapat memacu kegiatan perekonomian. Dalam proses metropolitanisasinya, terjadi pergeseran pola permukiman penduduk dari pusat ke kawasan pinggiran kota, seperti terjadi di kawasan Genuk-Pedurungan. Hal ini terjadi selain faktor terbatasnya lahan di pusat kota juga karena perbaikan teknologi transportasi dan telekomunikasi yang akan cenderung membuat orang untuk bertempat tinggal di pinggiran dengan tingkat kegunaan yang lebih tinggi (Sugiri, 1996), bahkan kegiatan usaha seperti perusahaan-perusahaan industri dan perdagangan / jasa juga cenderung akan pindah atau membuka cabang di kawasan pinggiran (Scoot, 1990). Dengan kondisi demikian Semarang dapat mempengaruhi dan turut serta dalam pengembangan daerah

*hinterlandnya*. Adanya kawasan-kawasan industri di Semarang seperti Kawasan Industri Terboyo yang terletak di perbatasan Semarang-Demak diharapkan akan mampu menggerakkan berbagai kegiatan perekonomian di kedua wilayah tersebut.

Mobilisasi pekerja di kawasan industri Terboyo dan di sepanjang koridor Genuk – Sayung relatif besar dengan wilayah lainnya (terutama ke pusat kota) yang dapat dilihat dari tingkat kemandirian yang masih rendah di wilayah-wilayah tersebut yaitu Genuk (32,2), Sayung (19,3) dan Karangtengah (31,7) (Sugiri, 1997)

Kecamatan Genuk sebagai kawasan di pinggiran kota Semarang merasakan sekali pengaruh ekstensi perkembangan Kota Semarang. Bertumbuhnya permukiman-permukiman baru (*real estate*) di kawasan tersebut ternyata justru menurunkan tingkat kemandirian kawasan itu. Perumahan-perumahan baru ini mempunyai ketergantungan tinggi terhadap pusat kota karena para pemukim baru umumnya bekerja di dan berasal dari kawasan kota.

Kecamatan Genuk selain diperlukan untuk permukiman juga untuk kawasan industri (terutama di bagian utara) baik untuk industri berat, sedang maupun industri kecil. Salah satu kawasan industri yang dikembangkan adalah Kawasan Industri Terboyo.

Kawasan Industri Terboyo sebagai salah satu kawasan industri yang dikembangkan di kecamatan Genuk dan Kota Semarang menyerap sejumlah pekerja yang tidak sedikit, baik yang berasal dari kota Semarang maupun yang berasal dari luar, yang dilihat dari data pekerja yang mengisi lapangan kerja di Kecamatan Genuk yang berasal dari luar kawasan persentasenya 50 % lebih yaitu 18 % dari Mranggen, 16 % dari Sayung dan 4 % dari Karang Tengah (ketiganya termasuk dalam wilayah Kabupaten Demak) dan 8,4 % berasal dari pusat kota (Sugiri, 1997).

Dalam RDTRK BWK IV Kecamatan Genuk, Kelurahan Terboyo Kulon dan Terboyo Wetan sebagian besar wilayahnya dikembangkan untuk industri sedangkan lahan untuk permukiman proporsinya sangat kecil. Lokasi dan persebaran tempat tinggal pekerja di kawasan industri tersebut tidak berada dalam lokasi kawasan industri dan umumnya berada dari luar kawasan Terboyo.

Berdasarkan mobilitas yang terjadi di Kawasan Terboyo dan lokasi tempat tinggal pekerja yang menyebar diluar kawasan terboyo justru dapat menimbulkan permasalahan lain bagi kawasan tersebut, serta rencana tata guna tanah di kawasan Terboyo maka perlu suatu arahan lokasi tempat tinggal bagi pekerja kawasan industri tersebut yang efektif dan efisien.

Salah satunya melalui penentuan kriteria pemilihan lokasi tempat tinggal pekerja di kawasan industri, yang hasilnya dapat dipakai masukan untuk pertimbangan pengembangan dan penataan kota.

## BAB III

### LOKASI INDUSTRI DAN HUNIAN BURUH

#### 3.1 Teori Keseimbangan Guna Lahan Umum Kota

Analisis keseimbangan guna lahan digunakan untuk menjelaskan interaksi diantara bagian yang berbeda dari ekonomi kota. Berbeda dengan analisis keseimbangan parsial yang menekankan pada isolasi pasar tunggal, analisis keseimbangan umum mengenal adanya interdependensi pasar, yang mencakup juga dampak-dampak perubahan suatu pasar dalam hubungannya dengan pasar lain.

Analisis keseimbangan umum perkotaan menjelaskan interaksi antara pasar lahan penduduk (permukiman), pasar lahan bisnis/perdagangan, dan pasar buruh perkotaan. Analisis ini digunakan untuk memprediksi dampak perubahan satu bagian ekonomi kota dan penatagunaan lahan dalam lingkup wilayah kota.

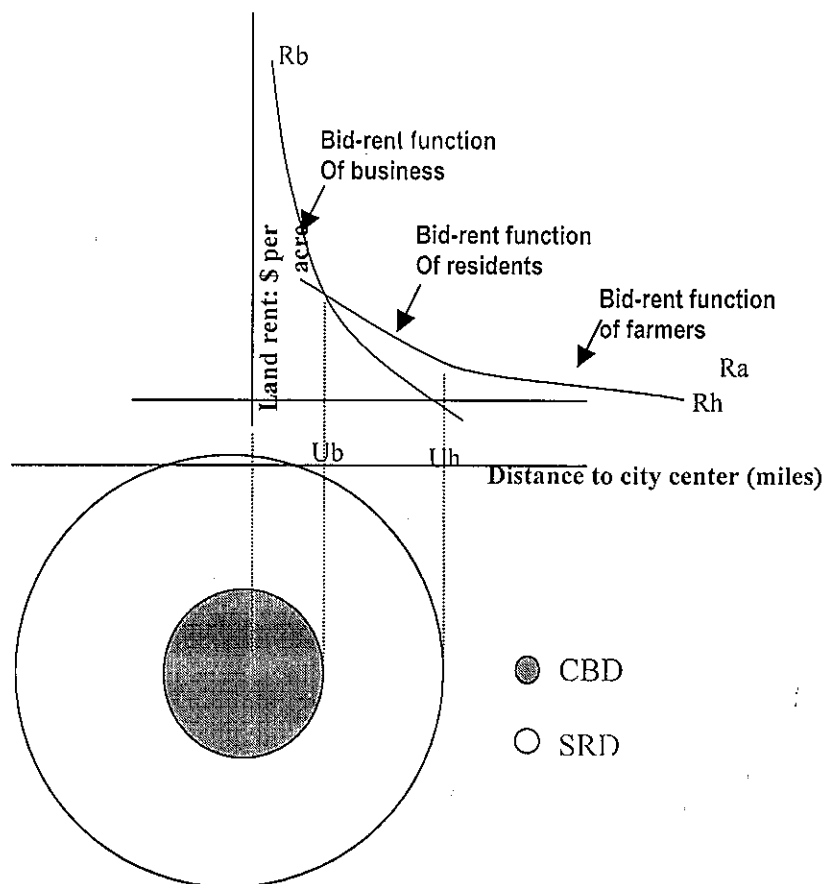
#### □ *Kondisi Keseimbangan Guna Lahan*

Gambar di bawah ini menjelaskan pola keseimbangan guna lahan pada kota monosentris. Fungsi penawaran sewa sektor bisnis (industri dan manufaktur) membentuk *slope* negatif, yang menggambarkan keuntungan lokasi karena kedekatannya dengan daerah pasar sentral dan pusat node ekspor. Fungsi penawaran sewa sektor perumahan (permukiman) adalah membentuk *slope* negatif, menggambarkan keuntungan lokasi tinggal yang dekat dengan tempat kerja (kantor dan industri). CBD adalah daerah dimana perkantoran dan perdagangan manufaktur berlokasi dimana kurang terjangkau harga sewanya bila dipergunakan untuk perumahan, sehingga jarak atau radius CBD dinyatakan dengan *Ub* mil. Daerah permukiman sub urban (SRD) adalah daerah dimana penduduk bermukim, di luar pusat yang dikelilingi industri dan daerah pertanian, jadi daerah SRD



membentuk cincin dengan lebar ( $U_h - U_b$ ) mil. Sedangkan lahan di bagian luar  $U_h$  adalah daerah pertanian diluar permukiman sehingga radius kota adalah sebesar  $U_h$ .

**GAMBAR III.1**  
**KESEIMBANGAN GUNA LAHAN UMUM KOTA**



Sumber: Sullivan, 1990

Kota monosentris diasumsikan merupakan satu contoh dari ratusan kota yang ada dalam lingkup perekonomian wilayah. Kota bersifat “terbuka” terhadap kemungkinan industri dan pertanian untuk memilih lokasi yang paling murah baik dengan masuk mendekati kota atau bahkan menjauhi kota. Kota terlalu “kecil” untuk tanggap terhadap perubahan bagian perekonomian wilayah, juga terlalu remeh untuk mengatakan bahwa perubahan di dalam kota tidak berpengaruh terhadap tingkat utilitas bersama penduduk.

Perubahan yang berwujud pertambahan tingkat utilitas penduduk kota akan mendorong terjadinya migrasi dari wilayah belakang ke kota. Migrasi akan menyebabkan naiknya tingkat penawaran harga lahan dan perumahan (seiring pertambahan biaya hidup) dan penurunan tingkat pelayanan utilitas penduduk. Migrasi akan terus berlanjut sampai adanya perbaikan tingkat utilitas di daerah asal migran (perdesaan).

Ekonomi kota akan mencapai keseimbangan umum apabila terdapat empat kondisi yang berjalan dengan baik dan simultan, yaitu:

1. Keseimbangan lokasi perusahaan industri. Jika semua perusahaan industri mendapatkan keuntungan nol atau sama di semua lokasi, maka tidak ada insentif atau keuntungan untuk berpindah lokasi. Kondisi ini dipengaruhi oleh fungsi penawaran sewa  $Rb$ : kompetisi penggunaan tanah akan meningkatkan penawaran harga tanah (khususnya di kawasan dengan ongkos transportasi rendah), sehingga lokasi industri memiliki karakter yang berbeda dibandingkan semua jenis lokasi yang ada di kota.
2. Keseimbangan lokasi perumahan/rumah tangga. Jika semua perumahan memiliki tingkat penyediaan utilitas yang sama untuk semua lokasi, maka tidak ada insentif atau keuntungan bagi perumahan untuk berpindah lokasi. Kondisi ini dipengaruhi oleh fungsi penawaran sewa  $Rh$ , kompetisi penggunaan lahan akan meningkatkan harga lahan di lokasi yang ongkos pergerakannya relatif rendah, sehingga lokasi perumahan memiliki karakter yang berbeda dibandingkan lokasi fungsi lain di kota.
3. Penawaran kompetitif. Lahan akan dialokasikan bagi penawar tertinggi. Kondisi ini akan berjalan baik apabila pemilik lahan (seperti juga orang/pihak lain dalam ekonomi kompetitif), mencari keuntungan tertinggi atas aset yang mereka miliki

4. Keseimbangan pasar-buruh. Jumlah permintaan buruh/tenaga kerja dari perusahaan industri dan manufaktur di pusat bisnis kota sebanding dengan total penawaran buruh/tenaga kerja (yang berasal dari permukiman sub urban).

### **3.2 Teori Struktur Internal Perkotaan**

Kota meski strukturnya tampak serba kacau, tetapi jika kita pelajari dengan seksama ternyata memiliki keberaturan tertentu; keberaturan ini dapat ditemukan pada kota setempat atau negeri lain. Pada umumnya kita dimungkinkan untuk membedakan kelompok-kelompok bangunan dalam kota berdasarkan tata guna lahannya. Gedung-gedung tersebut berlainan luas, bentuk serta fungsinya; adapun persebarannya mewujudkan kawasan intern kota yang khas terdiri atas zone-zone. Masing-masing memiliki corak berdasarkan material bangunan serta watak manusia penghuninya, sehingga kawasan intern kota yang satu berbeda dengan lainnya.

Dengan menelaah kota sekilas pintas, kita diyakinkan hadirnya zone-zone intern perkotaan itu. Ada kawasan pusat perbelanjaan, perkantoran, gedung pemerintahan dan tempat hiburan; semua itu biasanya menempati kota bagian pusat. Lalu ada kawasan perindustrian; ini selayaknya bertetangga dekat dengan jaringan jalan raya, rel kereta api dan terusan. Kemudian perumahan orang-orang kelas atas terletak dipinggiran kota.

Para sosiolog dan geograf perkotaan telah mengkaji secara khusus zone-zone tersebut berdasarkan tata guna lahan; bersama-sama mereka menjelaskan sejarah asal usul kota dan perkembangan selanjutnya, serta persebaran secara keruangan. Sementara ini terdapat tiga teori struktur intern perkotaan dengan rincian; teori konsentris, teori sektoral dan teori inti ganda.

Gagasan bahwa pertumbuhan kota merupakan suatu proses yang lebih mengedepankan bentuk-bentuk sektoral dari pada bentuk zonal (gelang-gelang), pertama kali muncul dan dikembangkan dalam dasawarsa 30-an abad ini. Pencetusnya adalah *Homer Hoyt*, yang semula juga belajar dari *Burgess* di Universitas Chicago.

Menurut *Hoyt*, pengelompokan tata guna lahan di kota itu menyebar dari pusat ke arah luar berupa sektor (*wedges*) yang bangunannya seperti irisan roti tart. Adanya kawasan perumahan elit di pinggiran kota akan menyebabkan sewa tanah di situ semakin mahal. Bersamaan dengan hal itu terjadi bahwa kawasan perumahan buruh industri akan menyambung dengan kawasan perindustrian baru yang makin lama akan makin melebar ke luar. Penyebab keluarnya aktivitas-aktivitas tata guna lahan tersebut adalah (a) kondisi fisik geografis kota, dan (b) mengikuti rute-rute pengangkutan (jaringan transportasi).

*Hoyt* juga berpendapat bahwa perubahan sewa tanah yang beraneka macam di berbagai bagian wilayah kota, lebih disebabkan karena mengikuti pola sektor dari pada zona. Dimungkinkan pada setiap sektor (*wedges*) yang berbentuk irisan kue tart tidak hanya mewadahi satu fungsi kegiatan saja tetapi bisa bercampur, yang lokasinya meluas ke tepi kota.

Adanya kawasan perumahan kaum kaya (*high class*) yang berlokasi di pinggiran kota, menjadikan sewa tanah di kawasan tersebut semakin mahal. Dengan ini akan terjadi hal sebagai berikut : kawasan perumahan para buruh industri serta lokasi kawasan perindustrian baru akan menyambung yang lama ke arah luar pula. Dengan cara seperti itu maka beraneka tata guna lahan akan dilestarikan melalui proses ekspansi kota.

*Hoyt* mendukung modelnya dengan cara sewa tanah yang beraneka di berbagai bagian kota, lalu ditemukannya bahwa sewa tanah itu berubah karena mengikuti sektor dari pada zone. Namun kita akan keliru apabila memandang teori *Hoyt* ini sekedar wujud

suatu pelarian belaka dari teori *Burgess* tentang gelang-gelang yang ada diatas. Yang benar adalah teori *Hoyt* merupakan modifikasi saja terhadap *Burgess*; sebagai bukti misalnya, dalam sektor secara individual dapat ditemukan pula suatu bentuk semacam gelang-gelang meskipun hanya kecil saja. Di kawasan sektor perumahan itu kepadatan rumah-rumah baru. Pada kawasan industri yang kawasannya berbentuk seperti irisan kue tart, didalamnya pabrik-pabriknya menjadi makin berkurang atau berubah fungsinya: sebaliknya pabrik-pabrik yang menempati bagian tepi luarnya malahan makin meluas.

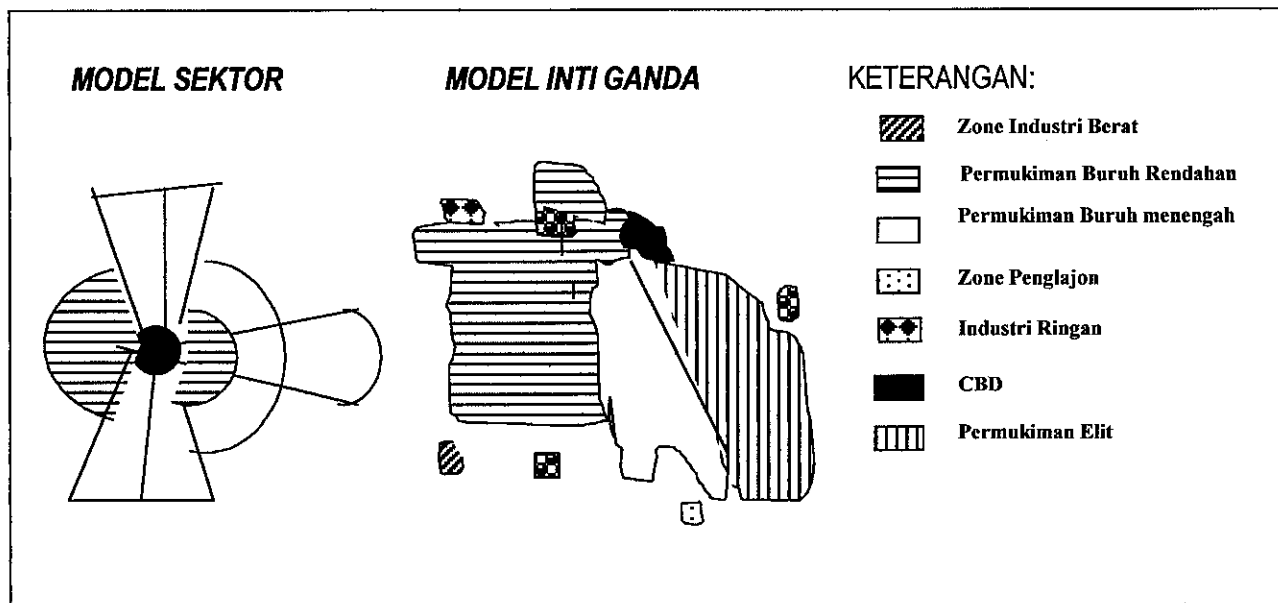
Adapun di Inggris geografer *Mann* berusaha mengkombinasikan teori *Burgess* (model konsentris) dengan teori *Hoyt* (model sektor). Pada model yang disusun *Mann* itu zone-zone konsentris dihubungkan dengan tata guna lahan dan era pembangunan yakni perkembangan kota; adapun sektor-sektor sebagian besar dihubungkan dengan kemasyarakatan.

Model dari *Mann* ini memperhitungkan adanya tiupan angin yang tetap dari daerah barat, sehingga kawasan yang diperuntukkan perindustrian, termasuk di dalam cakupan dekatnya perumahan buruh miskin, dilokasikan di wilayah turunnyang angin, yakni dikota bagian timur. Dengan cara demikian itu, maka kawasan perumahan kaum kelas atasan terbebaskan oleh gangguan polusi pabrik-pabrik.

Model lain dari struktur kota adalah model inti ganda yang dikemukakan oleh *Harriss dan Ullman* pada tahun 1945. Dua geografer tersebut mengklaim bahwa meskipun pola konsentris dari sektoral itu ada, akan tetapi di dalam kenyataan sifatnya lebih rumit lagi. Khususnya kata mereka, pertumbuhan kota mulai dari intinya dirumitkan lagi oleh adanya beberapa pusat tambahan yang masing-masing juga berfungsi sebagai kutub pertumbuhan dalam proses perkembangan kota. Di sekeliling suatu inti tata guna lahan

yang saling bertalian, muncullah sekelompok tata guna lahan yang akan menciptakan suatu struktur perkotaan yang memiliki sel-sel pertumbuhan lengkap.

**GAMBAR III.2**  
**KOTA MODEL SEKTOR DAN INTI GANDA**



Sumber: Catanese, 1988

Tipe-tipe tempat dapat berfungsi sebagai inti termasuk didalamnya pelabuhan udara, kompleks perindustrian, pelabuhan dan jaringan rel kereta api, kampus universitas dan jantung-jantung pedesaan atau kota-kota kecil yang dikemudian hari dapat tumbuh menjadi pusat-pusat pelayanan. Kelompok fungsi tata guna lahan seperti itu terbentuknya karena kesamaan lokasi antara berbagai usaha manusia demi tercapainya keuntungan bersama. Perindustrian berlokasi di dekat terminal angkutan umum, perumahan penduduk bergerombol mendekati pusat perbelanjaan.

Kota Semarang mempunyai struktur kota yang merupakan kombinasi antara model sector dan inti ganda. Sesuai dengan kedua teori tersebut, pusat Kota Semarang berfungsi sebagai CBD yang dalam hal ini adalah Kawasan Simpang Lima. Kawasan permukiman berkembang ke arah pinggiran kota yaitu ke arah selatan, barat dan timur yang letaknya

semakin menjauhi pusat kota. Sementara itu aktifitas industri, terutama industri besar berkembang seperti membentuk inti tersendiri yang akan menjadi *growth pole* wilayah dimana industri tersebut berlokasi, dalam hal ini terletak di Tugu dan Genuk. Wilayah lain di sekitar Kota Semarang khususnya kawasan perdesaannya merupakan tempat tinggal bagi kaum penglajon. Dalam kasus Genuk, hal ini terlihat dari banyaknya para penglaju yang melakukan perjalanan kerja dari tempat tinggal ke tempat kerja dan sebaliknya dengan menggunakan moda sepeda dan angkutan umum sehingga pada jam-jam kerja, lalu-lintas terasa sangat padat dipenuhi oleh para penglajon.

### **3.3 Urbanisasi dan Industrialisasi**

#### **3.3.1 Urbanisasi**

Meningkatnya perpindahan penduduk dari wilayah pedesaan ke wilayah perkotaan semakin memusingkan para perencana kota. Perpindahan penduduk menimbulkan permasalahan semakin meningkatnya beban utama perpindahan penduduk tersebut, yaitu untuk memperoleh pekerjaan yang lebih baik. Sebagian besar penduduk yang berpindah tersebut tertampung pada sektor industri.

Dengan meningkatnya arus urbanisasi tersebut, maka perlu dilakukan upaya untuk mencegah mengalirnya penduduk ke wilayah kota. Salah satu cara yang dapat ditempuh adalah dengan pembangunan sektor-sektor industri di wilayah sub urban, dengan tujuan industri yang dibangun tersebut mampu menjadi comuter magnet bagi arus urbanisasi penduduk.

Sehubungan dengan penelitian tentang efektivitas pembangunan industri di wilayah hinterland sebagai upaya mengantisipasi arus urbanisasi, maka perlu dikaji lebih lanjut terori-terori yang mendukung.

### ***3.3.1.1 Arti dan Konsep Urbanisasi***

Konsep urbanisasi memiliki beberapa pengertian. Urbanisasi dapat berupa proses pengkotaan, baik tingkah laku penduduk maupun wilayahnya. Sedangkan konsep lain adalah adanya perpindahan penduduk di daerah pedesaan ke arah perkotaan.

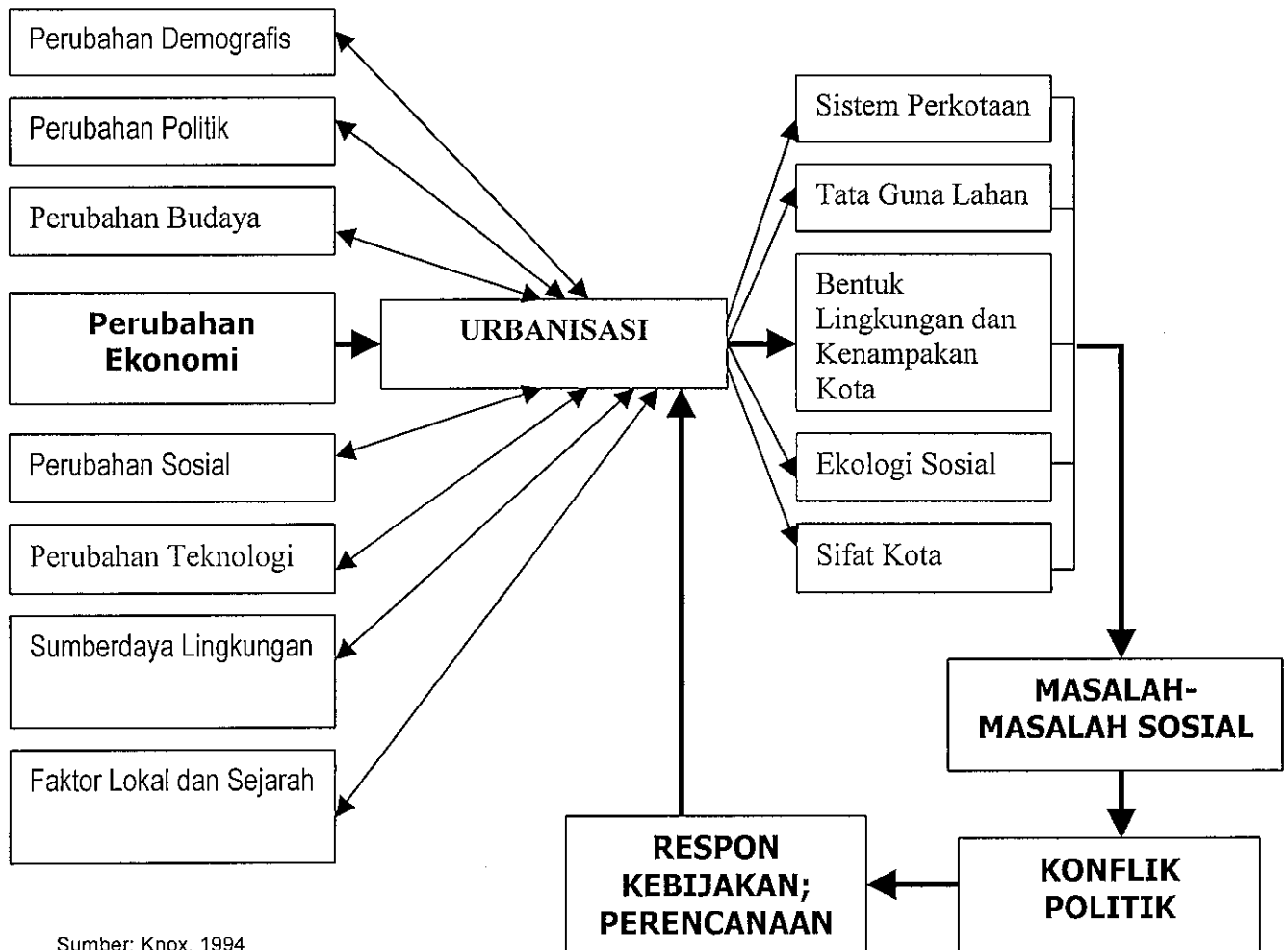
Urbanisasi adalah proses yang di dalamnya terkait banyak aspek. Dalam hal ini urbanisasi bukan hanya sekedar penambahan penduduk di kota dan wilayah perkotaan. Urbanisasi didorong oleh serangkaian proses perubahan yang saling berhubungan, yaitu meliputi proses perubahan ekonomi, kependudukan, politik, budaya, sosial dan teknologi. Urbanisasi juga timbul karena berbagai factor local seperti topografi dan sumber daya alam.

Adalah benar bahwa semua dampak perubahan di berbagai bidang akan mendorong lebih banyak orang untuk tinggal dan bekerja di kota dan perkotaan yang levelnya lebih besar (walaupun kita melihat urbanisasi merupakan sesuatu yang tidak selalu diperlukan). Di sisi lain urbanisasi akan menghasilkan perubahan penting menyangkut karakter dan dinamika system perkotaan (sekumpulan kota dan perkotaan ke dalam suatu wilayah atau negara), dan di dalam kota itu sendiri urbanisasi menyebabkan perubahan pola tata guna lahan, ekologi sosial, pembentukan lingkungan, dan dalam lingkungan alam perkotaan (bentuk-bentuk interaksi sosial dan cara hidup yang membentuk latar perkotaan).

Beberapa keluaran mungkin berupa permasalahan yang masuk dalam lingkup sosial. Kebijakan Pemerintah, perubahan formal, perencanaan kota, dan manajemen perkotaan sering terkena dampak dari berbagai permasalahan, yang sering mengharuskan adanya perubahan (yang kadang tak terantisipasi) yang pada akhirnya sering terpengaruh berbagai dinamika yang dipacu oleh keseluruhan proses urbanisasi.



**GAMBAR III.3**  
**URBANISASI SEBAGAI PROSES MENURUT KNOX**



Seperti yang ditunjukkan pada gambar di atas, hubungan/keterkaitan yang terjadi pada proses urbanisasi ternyata sangat kompleks. Urbanisasi tidak hanya disebabkan oleh dampak langsung dari dinamika kota, tetapi juga karena efek “feedback”. Jadi, hampir setiap aspek perubahan perkotaan dengan sendirinya adalah berhubungan antara satu dan lainnya

Menurut *Bintarto (1983:21)* ditinjau dari konsep keruanganya (spasial) dan ekologis, urbanisasi merupakan gejala geografis. Hal ini disebabkan karena adanya gerakan/perpindahan penduduk dalam satu wilayah atau perpindahan penduduk keluar dan

gerakan/perpindahan penduduk yang terjadi karena disebabkan adanya salah satu komponen dari ekosistemnya yang kurang/tidak berfungsi secara baik, sehingga terjadi ketimpangan dalam ekosistem setempat serta terjadinya adaptasi ekologis yang baru bagi penduduk yang pindah dari daerah asal ke daerah baru dalam hal ini kota.

Pengertian urbanisasi digambarkan sebagai perpindahan penduduk dari desa ke kota, dengan tujuan mencari pekerjaan (migran potensial). Migran tersebut di desanya mempunyai interaksi dengan lingkungan fisis dan sosial atau lingkungan manusianya. Kedua unsur tersebut menyediakan berbagai kemungkinan cara hidup bagi para migran potensial, tergantung tingkat kemampuan masing-masing. Hal ini dipengaruhi faktor endogen atau eksogennya.

Dari proses sosial, ekonomi, psikologi dan kultur, muncul dua macam migran potensial yang masing-masing mempunyai energi potensial dan energi kinetik. Migran dengan energi potensial dipengaruhi pihak luar sedangkan migran energi kinetik dipengaruhi diri sendiri.

Uraian diatas sesuai dengan definisi urbanisasi menurut *Friedman (1973)* yang mengatakan bahwa urbanisasi merupakan studi geografis dari pemusatan kegiatan non agraris di daeah perkotaan dalam berbagai bentuk dan ukuran. Urbanisasi merupakan studi geografis dari fungsi ukuran kota, tingkat kegiatan, organisasi dan institusi (*Bintarto, 1983:30*). Dengan keadaan ini maka muncul gerakan perpindahan penduduk dari desa ke kota. Mereka bermukim di kota dan memiliki kegiatan ekonomi yang lain dari kegiatan sewaktu mereka masih berada di desanya.

Sedangkan menurut *Schoorl (1980:263)* terdapat empat pengertian urbanisasi, yaitu: arus perpindahan ke kota, bertambah besarnya jumlah tenaga kerja non agraris di sektor industri dan sektor tersier, timbulnya pemukiman menjadi kota, dan meluasnya

pengaruh kota di daerah pedesaan mengenai segi ekonomi, sosial, budaya dan psikologi (Khairudin, 1992: 211)

Urbanisasi, oleh Geograf De Bruijne, diidentifikasi sebagai berikut :

1. Perkembangan presentase penduduk yang bertempat tinggal di perkotaan, baik secara modial, nasional maupun regional.
2. Bertambahnya penduduk yang menjadi bermata pencaharian non agraris di pedesaan.
3. Tumbuhnya suatu pemukiman menjadi kota
4. Mekarnya atau meluasnya struktur artefaktial morfologis suatu kota ke kota sekelilingnya (Daldjoeni, 1992:41)

Dari tiga definisi tersebut dapat dikatakan bahwa urbanisasi dapat dipandang sebagai suatu proses yang mencakup berbagai aspek yaitu dari segi demografi dimana urbanisasi dilihat sebagai suatu proses perubahan penyebaran penduduk dan perubahan jumlah penduduk suatu wilayah, dari segi ekonomi dilihat dari perubahan struktural dalam sektor mata pencaharian (dari sektor agraris ke sektor non agraris) (Bintarto, 1983). Sedangkan konsep urbanisasi sendiri mengandung unsur perubahan yang dapat mengubah kegiatan manusia, pola distribusi pemukiman dan perubahan cara hidup.

### ***3.3.1.2 Sistem Keruangan Sebagai Paradigma***

Pendekatan teori ini akan membahas urbanisasi dengan menggunakan suatu paradigma yaitu sistem keruangan atau spesialisasi system sebagai suatu titik tolak dari suatu pembahasan. Karena perpindahan penduduk tersebut tidak lepas dari unsur keruangannya.

Apabila dikaji lebih mendalam dasar atau latar belakang dari terjadinya urbanisasi dipelbagai wilayah kota di negara maju, adalah karena adanya wilayah pusat dan daerah tepi dalam suatu wilayah tertentu. Istilah untuk wilayah pusat adalah *core-region* dan *peripheral areas* atau periphery untuk daerah tepi.

Paradigma yang dimaksud didasarkan pada pandangan adanya suatu sistem keruangan yang lengkap yang melihat pusat dan tepi sebagai satu sistem . Fenomena atau gejala wilayah pusat dan daerah tepi oleh para ilmuwan disebut konsep *center-periphery*.

Konsep pusat-pinggiran ini dicetuskan oleh Friedman, yang mengusulkan adanya empat wilayah (Gilbert dan Gugler, 1996:30) :

- ⇒ *Core-regions*, merupakan konsentrasi ekonomi metropolitan dengan memiliki kapasitas inovasi dan perubahan yang tinggi.
- ⇒ *Upward-transition region* adalah daerah tepi dari pusat. Wilayah ini mengandung sumber atau *resource* yang dapat dikembangkan.
- ⇒ *Resource frontier regions* merupakan daerah-daerah tepi yang digunakan pemukiman baru
- ⇒ *Downward-transition regions* adalah daerah-daerah yang mengalami proses kemunduran.

### 3.3.2 Industrialisasi

Industrialisasi merupakan suatu proses pergeseran pusat kekuatan dari sektor pertanian ke sektor industri pada suatu negara, mencakup pergeseran struktur iindustri dari waktu ke waktu, sehubungan dengan dimilikinya keunggulan komparatif akibat pergerseran dari kegiatan produksi yang bersifat padat karya dan berteknologi rendah ke

arah cabang kegiatan produksi yang lebih padat modal dan berteknologi tinggi (Hughes, 1992)

Industrialisasi menjamin proses pertumbuhan ekonomi di hampir semua negara. Hanya sebagian kecil negara, dengan jumlah penduduk yang sedikit dan kekayaan minyak atau kekayaan alam lainnya, seperti Kuwait atau Libia, dapat berharap mencapai tingkat pendapatan per kapita yang tinggi tanpa industrialisasi. Fakta menunjukkan bahwa tidak ada perekonomian yang bertumpu pada sektor pertanian mampu mencapai pendapatan perkapita diatas US \$ 500 dalam jangka panjang (Hughes, 1992)

Jadi industrialisasi bukan merupakan tujuan akhir, melainkan salah satu jalur yang dilalui oleh hampir semua negara guna mencapai pendapatan per kapita.

Industrialisasi merupakan obyek yang paling penting bagi negara berkembang. Industrialisasi ini penting untuk mencapai tingkat pertumbuhan ekonomi yang tinggi, memenuhi kebutuhan dasar penduduk, menciptakan lapangan pekerjaan, peningkatan perubahan ekonomi dan meningkatkan kehidupan sosial yang layak, psikologikal dan perubahan institusional (Lee, 1984:1)

Strategi industrialisasi mempunyai tiga karakteristik utama, yaitu kecepatan dari proses industrialisasi, struktur dari produksi dan orientasi inward dan outward (Dijkstra, 1984;2)

Penelitian *Chenery dan Taylor* mengungkapkan bahwa pola pertumbuhan sektor industri berbeda menurut besarnya penduduk dan orientasi ekspor suatu negara. Di negara-negara besar (yaitu negara-negara dengan jumlah penduduk diatas 15-20 juta) maka sumbangan sektor industri pada GNP terus meningkat. Suatu penelitian lain dari *Chenery dan Syrquin* mengungkapkan bahwa negara-negara besar ini, termasuk Indonesia pada umumnya lebih sibuk dengan masalah-masalah dalam negeri, sehingga pula menempuh

kebijaksanaan pembangunan yang lebih berorientasi ke dalam negeri (*inward-oriented policies*). Sehingga negara-negara ini lebih mengutamakan pola industrialisasi substitusi impor (Wee, 1988:18).

Industrialisasi di Asia Tenggara memikul dua peranan pokok, bukan saja untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi, tetapi yang tidak kalah pentingnya adalah juga untuk menciptakan kesempatan kerja. Hal ini merupakan kriteria yang agak membatasi pemilihan strategi industrialisasi yang yang dapat diterapkan (Jurnal PWK, 1991:24).

Ahli ekonomi Perancis *Francois Perroux* (1971) menyarankan ide *industrieries motrices* (Industri-industri pendorong) yang kiranya memberikan rangsangan yang diperlukan. Sekali ini telah didirikan, maka ia akan membentuk inti kutub-kutub pertumbuhan (geografis Negara Berkembang 1992:19).

Selanjutnya Perroux menunjukkan bahwa ditinjau dari sudut lokasi kegiatan ekonomi dan pembangunan ekonomi daerah, pembangunan ekonomi tidak merata terjadinya diberbagai daerah memiliki kecenderungan untuk mengelompok pada pusat-pusat pertumbuhan. Pusat-pusat pertumbuhan ini akan menentukan dan mendominasi perkembangan daerah lain yang lebih lambat perkembangan industrinya (Sukirno,, 1985:67). Lebih lanjut dikatakan bahwa pertumbuhan tidak terjadi di seimbang tempat dan juga tidak terjadi secara serempak pertumbuhan ini terjadi pada titik-titik atau kutub-kutub perkembangan, dengan intensitas yang berubah-ubah dan perkembangan ini menyebar di sepanjang saluran-saluran yang beraneka ragam dan dengan efek yang beraneka ragam terhadap keseluruhan perekonomian (Sitohong, 1991).

Lebih spesifik lagi Boudeville mendefinisikan kutub pertumbuhan wilayah sebagai sekelompok industri yang mengalami ekspansi yang berlokasi disuatu daerah

perkotaan dan mendorong perkembangan kegiatan ekonomi lebih lanjut keseluruh daerah pengaruhnya (Richardson, 1991:85).

#### □ *Industrialisasi dan Kesempatan Kerja di Indonesia*

Peningkatan jumlah penduduk di berbagai negara menyebabkan timbulnya berbagai masalah yang berkaitan dengan kependudukan. Peningkatan jumlah penduduk usia produktif di berbagai wilayah menyebabkan kebutuhan akan lapangan pekerjaan semakin meningkat.

Menghadapi tekanan penduduk yang demikian besar, maka tantangan besar yang akan dihadapi Indonesia dalam dasawarsa mendatang ini adalah bagaimana dan beberapa cepat lapangan kerja baru dapat diciptakan bagi angkatan kerja yang tiap tahun bertambah dengan satu sampai dua juta. Tidak dapat demikian bahwa pertumbuhan angkatan kerja yang demikian pesat mempersulit masalah-masalah penciptaan lapangan kerja baru yang mutlak diperlukan bagi peningkatan tingkat hidup bangsa Indonesia (Wie, 1988:40).

Meskipun sektor industri pengolahan (manufakturing) kini baru memperkejakan sebagian kecil saja dari seluruh angkatan kerja Indonesia yang sekarang sudah melebihi 60 juta, yaitu hanya 8 % pada tahun 1980 (Jones, 1984:121), namun sektor ini diharapkan dapat menyerap makin banyak tenaga kerja di masa mendatang dengan pergeseran dalam struktur ekonomi Indonesia dari sektor pertanian ke sektor industri (Wie, 1988:41).

Menurut *Myrdall* yang dikaitkan dengan gagasan tinggal landas *Rostov* mengemukakan bahwa jika daya pendorong diberikan pada keluarga, masyarakat atau bangsa yang miskin maka akan ada perubahan untuk perbaikan. Misalnya lokasi industri pada tempat tertentu akan dapat memacu perkembangan tempat itu memberi pekerjaan,

penghasilan yang lebih tinggi serta adanya pelayanan transportasi, pendidikan dan kesehatan (Geografi Negara Berkembang, 1992:19).]

### **3.4 Buruh dan Kebutuhan Hunian**

Pembangunan perumahan dan pemukiman tidak dapat dipisahkan dari pembangunan perkotaan mengingat kawasan terbesar dari suatu kota adalah merupakan kawasan perumahan dan permukiman. Dampak timbulnya aktivitas yang dihasilkan oleh suatu kegiatan perkotaan sering menimbulkan ketimpangan-ketimpangan, salah satunya yang terjadi bila kebutuhan dan penyediaan hunian/permukiman tidak dipenuhi maka akan menimbulkan kekumuhan di suatu bagian kota tertentu.

Hal ini disebabkan karena pekerja pendatang yang belum memiliki tempat tinggal akan membangun rumah-rumah sementara yang berlokasi dipinggiran sungai, sepanjang sisi rel kereta api dan tanah-tanah kosong milik pemerintah yang dapat menampung mereka untuk sementara waktu sebelum mendapatkan perumahan yang layak.

Eko Budiharjo, dalam bukunya menerangkan adanya interelasi antara kutub-kutub pada segitiga : *Jobs* (pekerjaan) – *Housing* (permukiman) – *Environment* (lingkungan), yang bila terjadi penekanan pada salah satu kutub saja maka akan berpengaruh negatif pada keseluruhan sistem kota dan daerah (Budiharjo, 1985 : 90). Pekerja pendatang dalam studi ini dapat digolongkan sebagai kelompok pekerja berpenghasilan rendah didalam pemenuhan kebutuhan hunian masih kurang diperhatikan dan sangat tergantung dengan kondisi lokasi dan pendapatannya. Yang dimaksud kelompok pekerja berpenghasilan rendah adalah mereka yang pengupahannya menggunakan sistem pengupahan harian baik yang berstatus tetap maupun tidak tetap.



### 3.4.1 Pengertian Buruh Pendatang

Kota merupakan pusat fasilitas pendidikan, rekreasi, menyediakan lapangan pekerjaan, tempat pasaran tenaga kerja, dan sebagainya. Anggapan yang demikian ini memberikan dorongan kepada penduduk desa melakukan migrasi ke kota. Ada tiga pola migrasi desa ke kota yaitu :

- Migrasi temporer laki-laki terpisah dari keluarganya, mereka tetap melihat diri mereka sebagai anggota masyarakat pedesaan, ingin kembali disaat panen atau ingin tetap di desa setelah selesai masa kerja di kota.
- Migrasi keluarga ke wilayah perkotaan yang di ikuti oleh migrasi balik ke kampung halaman.
- Migrasi dengan pembentukan rumah tangga keluarga urban yang permanen. Umumnya mereka memiliki hubungan yang sangat akrab dengan desa, mereka tidak mempunyai niat untuk kembali bermukim di pedesaan walaupun mereka memiliki tanah dan rumah di desa tetapi bukan sebagai sumber pendapatan pokok mereka.

Para pendatang ini biasanya mempunyai *sentimental attachment* yang sangat tinggi dengan kampung halamannya (M.E. Hodgfell, 1991). Sehingga penghuni daerah pemukiman masyarakat yang berpenghasilan rendah ini, jika sudah memperoleh penghasilan biasanya mereka langsung pulang kampung untuk menikmati hasil pekerjaannya itu dikampung halamannya bersama keluarganya. (M. Herkovitz, 1976). Ditinjau dari segi ekonomi, biasanya masyarakat yang berpenghasilan rendah ini tidak bisa menikmati hasil kemajuan penghasilan yang didapatnya secara utuh, karena mereka masih menanggung beban sosial untuk menampung kerabat, teman, atau tetangga dari kampung, yang mencoba mencari keberuntungan di kota.

Status hunian ditinjau dari sudut mobilitas kerja hanya sementara dan tergantung kondisi atau musim, atau dikenal sebagai “migran sirkuler”. Karakteristik penting dari migran non permanen atau migran yang bersifat musiman adalah keinginan untuk menabung sebanyak mungkin selama mereka bekerja di kota dengan konsekuensi mengorbankan pengeluaran untuk kebutuhan akomodasi. (Budiono Sundaru, 1993)

### 3.4.2 Kebutuhan Hunian Bagi Buruh Pendatang

Kemampuan finansial yang terbatas pada pekerja pendatang menyebabkan adanya prioritas dalam pemilihan hunian. Drakakis Smith menyatakan bahwa semakin rendah penghasilan seseorang maka preferensi utama dalam pemilihan hunian adalah kedekatan dengan lokasi bekerja (Budiharjo, 1994: 49). Sama halnya dengan pekerja pendatang yang dengan keterbatasan pendapatan (pada tingkat yang minim) meletakkan faktor kedekatan lokasi kerja sebagai faktor utama dalam penentuan lokasi huniannya.

Terdapat tiga kebutuhan utama dari hunian yakni: lokasi (*proximity to unskilled jobs*), kepemilikan (*Freehold Ownership*) dan kondisi fisik unit hunian (*Modern Standard Shelter*). Untuk masyarakat yang berpendapatan rendah / sangat rendah yang menjadi kebutuhan utama adalah lokasi, untuk kepemilikan dan kondisi fisik menempati urutan yang tidak penting bahkan di perhitungkan dalam menempati suatu hunian.

Sedangkan untuk rentang waktu huni, para pekerja pendatang yang meninggalkan keluarganya ditempat asal, cenderung untuk tidak menetap di kota karena untuk meyakinkan keberadaan lapangan kerja atau dapat diindikasikan bahwa kebanyakan pekerja pendatang ini dalam jangka waktu tertentu akan kembali lagi ke daerah asalnya (Sheng, 1991: 116). Sehingga bila telah mendapatkan pekerjaan yang menetap barulah mereka akan membawa keluarganya di kota dan untuk rentang waktu tersebut para pekerja

pendatang cenderung untuk menyewa kamar di pemukiman kumuh yang berpenghuni enam atau lebih. Perhitungan kebutuhan hunian secara normal untuk menentukan jumlah kamar sewa yang di butuhkan sangat di pengaruhi oleh berbagai macam faktor, tetapi secara garis besar untuk mengukur jumlah kamar yang dibutuhkan dari penambahan pekerja pendatang ini secara langsung dapat diperkirakan melalui penambahan pendapatan yang dilihat dengan kondisi umum yang terjadi di lapangan tentang banyaknya penghuni pada setiap kamarnya.

### 3.4.3 Pengadaan Hunian Bagi Buruh

Sebagai mana halnya dengan penyediaan perumahan yang ada sekarang ini, dalam penyediaan hunian untuk pekerja pendatang menurut Bambang Pamudji (1983), dapat diselenggarakan oleh beberapa pihak antara lain adalah:

1. Pekerja industri secara perorangan.
2. Pekerja industri melalui yayasan atau koperasi.
3. Masyarakat sekitar kawasan industri dan kampung kota.
4. Pihak ketiga , antara lain pemerintah melalui KPR- BTN dan Swasta melalui REI, Developer, Industrial estates dan investor. (Komarudin, 1996 : 334)

Penyediaan hunian yang ada sekarang masih banyak yang menitikberatkan pada kelompok sasaran berdasarkan tingkat penghasilan, namun hal ini masih saja belum bisa mengakomodasi kebutuhan dari segala lapisan tersebut. Adanya karakter permintaan yang berbeda-beda pada tiap lapisan menyebabkan ketimpangan-ketimpangan. Berikut akan dijelaskan secara teoritis dan umum tentang penyediaan hunian, khususnya bagi pekerja pendapatan rendah yakni pekerja pendatang.

Dalam membagi pemasaran hunian bagi pekerja, secara umum Yap Kioe Sheng (1991) membagi menjadi beberapa sub sistem pemasaran diantaranya adalah sub sistem permukiman pekerjaan, sub sistem ini secara umum membagi pengadaan hunian yang ada pada atau didekat tempat pekerja.

Lebih detail lagi berdasarkan jenis dan bentuk hunian sederhana pada umumnya berbentuk kamar sewa atau indekos, rumah kontrakan, rumah pribadi dibeli secara angsuran dan asrama. (Komarudin, 1996) Beberapa bentuk dari hunian sewa bagi karyawan perusahaan adalah rumah pekerja bergabung dengan pabrik, rumah karyawan yang disewa oleh perusahaan untuk dihuni pekerjanya dan kamar sewa dirumah kecil atau pun berupa asrama. Sebenarnya pemerintah telah mengatur penyediaan perumahan bagi pekerja industri atau buruh. Adapun bentuk tempat tinggal yang boleh disediakan dalam kawasan industri adalah rumah tinggal sementara (dormitory) yang diperuntukkan bagi tenaga pekerja atau buruh industri kelas bawah. (Komarudin, 1996) Bentuk rumah sewa yang menjadi pilihan para pekerja atau buruh berpendapatan rendah dapat dikelompokkan kedalam tiga kelompok besar sebagai berikut :

### ***1. Rumah sewa yang dibangun oleh pemerintah***

Rumah sewa ini lebih cenderung disewa oleh mereka yang berpenghasilan menengah keatas atau total penghasilan sama dengan penghasilan menengah keatas dan dapat memenuhi persyaratan formula yang ada.

### ***2. Rumah sewa yang berorientasi pasar***

Pihak penyewa cenderung lebih mementingkan selera serta kemampuan keuangannya dengan kualitas dan kuantitas hunian serta lingkungan yang baik.

### ***3. Rumah sewa murah yang berorientasi pada kebersamaan***

Rumah sewa yang dimaksud ini biasanya berlokasi di permukiman-permukiman yang tidak formal dan tersebar diseluruh bagian kota, kota didaerah sekitar industri, disekitar kampus dan lokasi strategis lainnya yang merupakan bagian dari suatu perkampungan. Kepadatan bangunan maupun hunian cukup tinggi disamping ketidak teraturan tata letak bangunan yang ditunjang pula dengan kondisi lingkungan yang buruk. Penyewa dalam kelompok ini lebih cenderung menerima apa adanya dan merupakan jawaban atas masalah ketidak mampuan ekonomi disamping persyaratan formal untuk program pemilikan rumah.

Sedangkan berdasarkan pada jenis penggunaan fasilitas yang ditawarkan, maka jenis rumah yang disewakan dapat berupa keseluruhan rumah, apartemen dan ruangan atau bagian dari suatu ruangan. Untuk kamar sewa biasanya berupa asrama untuk pekerja dan rumah yang sengaja disewakan (Sheng,1991) dua bentuk terakhir merupakan bentuk hunian sewa yang banyak diminati oleh para pekerja karena bentuk sewa yang cukup terjangkau dengan peraturan huni yang tidak mengikat. Bagi pekerja yang belum berkeluarga bentuk ini memiliki luasan ruang yang cukup untuk ditinggali dan bagi pekerja yang telah berkeluarga merupakan batu lompatan untuk memiliki hunian rumah kontrak sejenis rumah sederhana / rumah sangat sederhana.

## **BAB IV METODOLOGI**

### **4.1 Tahapan Studi**

Tahapan Studi Kebutuhan Fasilitas Perumahan Buruh di Kawasan Industri Terboyo meliputi beberapa tahap, yaitu:

#### **1. *Perumusan masalah di kawasan Industri Terboyo.***

Berkaitan dengan tata guna lahan dan pola pemanfaatan ruangnya sebagai kawasan industri, terutama yang menyangkut penyediaan perumahan bagi buruh industri dan perilaku buruh tersebut saat ini. Kemudian menentukan tujuan dan sasaran studi sebagai jawaban atas permasalahan yang akan dikaji.

#### **2. *Penentuan lokasi studi***

Lokasi studi berada di kecamatan Genuk Kota Semarang. Dasar pemilihan lokasi ini adalah karena di kecamatan ini di bangun kawasan industri skala besar seluas 300 ha. Pada kenyataannya di kawasan tersebut timbul masalah yang sangat kompleks yang berkaitan dengan keberadaan kawasan industri. Salah satu permasalahan tersebut adalah kemacetan lalu lintas pada jam-jam tertentu karena arus komuter buruh industri. Hal ini diduga disebabkan belum tersedianya perumahan atau hunian khusus bagi buruh atau pekerja industri di lingkungan kawasan industri itu sendiri.

#### **3. *Studi Pustaka***

Studi Pustaka atau Kajian Literatur memuat hal-hal atau teori-teori yang mendukung pelaksanaan studi. Sumber data antara lain diperoleh dari buku, makalah, koran, majalah, seminar, peraturan perundangan dan lain-lain. Keterkaitan literatur menyangkut tentang kriteria-kriteria dalam pembangunan industri, perilaku buruh

industri, penyediaan perumahan serta kebijakan-kebijakan yang tertuang dalam peraturan perundangan.

#### **4. *Identifikasi Kebutuhan Data***

Kebutuhan data diidentifikasi dahulu dengan menggolongkan kebutuhan data primer dan data sekunder dan di sesuaikan pula dengan fungsinya. Data primer di dapatkan dari proses wawancara, kuesioner, dan observasi visual. Sedangkan data sekunder adalah data yang di peroleh dari instansi – instansi terkait.

#### **5. *Pelaksanaan Survei Primer dan Survei Sekunder***

Dari kegiatan survei ini diharapkan kebutuhan data awal terpenuhi, antara lain gambaran umum wilayah studi aktivitas, serta permasalahan yang ada.

#### **6. *Identifikasi Data dan Analisa Data***

Dari tahap ini diharapkan dapat dicapai tujuan studi yaitu mengetahui perlu tidaknya penyediaan perumahan bagi buruh industri atau alternatif-alternatif lain sebagai kompromi pemecahan masalah. Alat analisis yang dipakai adalah dengan metode kuantitatif (*multiple regression*) yang di kualitatifkan.

### **4.2 Metoda Pengumpulan dan Kebutuhan Data**

#### **4.2.1 Metoda Pengumpulan Data**

Tahap pengumpulan data dimaksudkan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan sebagai bahan masukan bagi tahap analisis nanti.

Dalam pengumpulan data , ada 2 (dua) cara dalam pengumpulan data yakni:

##### **1. *Pengumpulan Data Sekunder***

Data sekunder dapat berupa hasil penelitian yang berkaitan dengan studi, hasil rencana dan desain kawasan, dan data laporan proses pembangunan kawasan industri.

Pengumpulan data sekunder ini juga dilakukan pada instansi – instansi terkait seperti Bappeda Tingkat I Jawa Tengah, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Jawa Tengah, Kantor Kecamatan Genuk, Biro Pusat Statistik, dan lain-lain.

## **2. Pengumpulan Data Primer**

Survei primer dilakukan untuk mendapatkan data yang tidak didapatkan dari data sekunder, sekaligus membuktikan / mencocokkan antara data sekunder dengan kondisi lapangan, misalnya tata guna lahan dengan kondisi penggunaan lahan dikawasan tersebut. Survei primer ini dilakukan dengan pengamatan langsung dilapangan dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut

- Observasi, yaitu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis tentang gejala-gejala dilapangan dengan maksud untuk menyamakan informasi yang diperoleh dari data sekunder dengan kondisi di lapangan. Observasi ini akan lebih baik dengan adanya alat rekam visual seperti foto maupun sketsa-sketsa.
- Wawancara, merupakan cara memperoleh data atau informasi secara langsung dengan tatap muka. Wawancara ini dilakukan kepada responden dengan menggunakan pedoman pertanyaan sebagai panduan wawancara untuk menghimpun data.
- Kuesioner, dilakukan untuk memperoleh data dari buruh industri, pengelola dan pemilik industri (pengusaha), instansi terkait serta masyarakat sekitar industri.

Kuesioner ini di bagi dalam dua kategori yaitu :

- a. Tidak langsung dimana kuesioner dibagikan pada responden, apabila telah diisi lengkap maka kuesioner di kembalikan kepada peneliti atau peneliti mengambilnya dari responden.
- b. Langsung, dimana peneliti menggunakan kuesioner dan langsung mewawancarai responden.



Adapun daftar pertanyaan yang diajukan dapat berupa daftar pertanyaan terstruktur dan tidak terstruktur. Terstruktur yang dimaksud adalah daftar pertanyaan yang sifatnya sudah diarahkan dan dipandu, sedangkan yang tidak terstruktur responden bebas dalam menjawab pertanyaan-pertanyaan yang ada.

Populasi dari penelitian studi penyediaan fasilitas perumahan buruh di kawasan industri ini adalah pengelola industri dan buruh atau pekerja yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo, baik yang berasal dari dalam maupun luar kota Semarang.

Pengambilan sampel untuk pengelola industri didasarkan atas jenis industri, sehingga diharapkan untuk masing-masing jenis industri yang ada di Kawasan Industri Terboyo dapat terwakili.

Khusus untuk populasi buruh yang berjumlah banyak (ribuan), maka digunakan metoda pengambilan sampel dengan teknik "*purposive sampling*". Dengan teknik sampling ini berarti tidak semua subyek atau individu dari populasi mendapat kemungkinan yang sama untuk dijadikan anggota sampel. Sampel ini dikenakan pada individu atau kelompok yang dianggap mewakili populasi yang ingin diketahui karakteristiknya. Sampel ini memiliki taraf keyakinan tinggi pada populasi sampel yang sifatnya relatif homogen (Kartono, 1996:139-140). Alasan pemilihan teknik sampling ini adalah kemudahan pengambilan sampel dan mengarahkan agar sampel benar-benar mewakili populasi yang diteliti, yaitu pekerja Kawasan Industri Terboyo.

Dalam menetapkan jumlah sampel, ada beberapa dasar pertimbangan yang dapat dipergunakan. Suhartini Arikunto memberi pedoman bahwa "Apabila subyek kurang dari 100, lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Selanjutnya jika subyeknya besar, dapat diambil 100% sampai 15

% atau 20%-25% atau prinsipnya tidak ada peraturan yang secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari suatu populasi (Kartono, 1996:135)

Sesuai dengan teknik sampling yang dipakai maka jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini menggunakan perhitungan sebagai berikut :

$$S = \frac{N}{(Nd^2) + 1}$$

Keterangan:

S = Jumlah minimal responden yang diperbolehkan

N = jumlah populasi

$d^2$  = Derajat kesesuaian

(Sumber: Rakhmat, 1991)

Derajat kesesuaian yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel adalah 10 %. Sedangkan jumlah populasi (buruh industri di Teboyo eksisting) adalah kurang lebih 13000 sehingga jumlah minimal yang digunakan adalah 100 responden (berdasarkan tabel yang dibuat Yamane melalui perhitungan diatas, untuk populasi yang besar).

#### 4.2.2 Kebutuhan Data

Data terbanyak yang dibutuhkan dalam studi ini didapat dari survei primer. Data tersebut antara lain mencakup aktor-aktor yang terlibat dalam penyediaan perumahan di kawasan industri, yaitu meliputi buruh industri, pengelola dan pemilik industri serta masyarakat yang tinggal di sekitar kawasan industri. Data sekunder didapatkan dari survei sekunder, yang antara lain mencakup data mengenai wilayah studi, aktivitas

industri, rencana tata ruang kota Semarang, rencana tata guna lahan Semarang, Peta-peta pendukung dan lain-lain.

### 4.3 Metoda Penelitian

Metoda penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah campuran antara kuantitatif dan kualitatif atau dengan kata lain kuantitatif yang dikualitatifkan. Ini berarti bahwa pada awalnya peneliti menggunakan analisa kuantitatif dengan tujuan untuk mengetahui kontribusi, keterkaitan, tingkat kepentingan, pengaruh maupun preferensi dari para objek yang terlibat dalam penyediaan perumahan buruh. Dalam hal ini terdapat tiga objek, yaitu buruh, pengusaha industri dan masyarakat sekitar industri. Pertambahan aktor lain dimungkinkan seiring berjalannya proses penelitian. Pengambilan analisa kuantitatif dalam bentuk angka dimaksudkan supaya kita tahu dengan relatif pasti sumbangan masing-masing aktor sehingga pada akhirnya kita dapat melakukan perbandingan diantara para aktor tersebut. Setelah didapatkan hasil dari analisa kuantitatif, barulah penjelasannya dalam bentuk kualitatif deskriptif yang isinya dimaksudkan untuk menjelaskan kontribusi ataupun pengaruh masing-masing variabel.

#### 4.3.1 Metoda Kuantitatif

Teknik analisis kuantitatif dilakukan dalam bentuk *multiple regression*, dengan:

- Variabel terikat: tingkat kebutuhan perumahan buruh di kawasan industri
- Variabel bebas: buruh industri, dengan berbagai karakteristiknya yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan industri.

*Multiple Regression* adalah suatu model regresi yang menyatakan hubungan kausal diantara  $p$  buah variabel tak bebas,  $Y_1, Y_2, \dots, Y_p$ , dan sekumpulan variabel bebas yang

sama,  $X_1, X_2, \dots, X_k$ . Analisis *multiple regression* ini merupakan teknik analisis regresi yang diterapkan dalam studi penelitian yang mengamati banyak variabel respons atau variabel takbebas sebagai akibat pengaruh dari sekumpulan variabel bebas yang sama. Jadi dengan teknik analisis *multiple regression* ini akan diselesaikan secara serempak  $p$  buah persamaan regresi dalam proses komputasi. Berdasarkan kenyataan ini penggunaan matriks dalam teknik analisis *multiple regression* ini menjadi tidak terelakkan. Proses komputasi menggunakan bantuan komputer dengan menggunakan aplikasi SPSS.

Pada dasarnya analisis *multiple regression* merupakan suatu model yang menyatakan hubungan kausal diantara  $p$  buah variabel takbebas,  $Y_1, Y_2, \dots, Y_p$ , dan sekumpulan variabel bebas yang serupa,  $X_1, X_2, \dots, X_k$ . Setiap variabel takbebas  $Y$ , diasumsikan mengikuti model regresi linear berikut:

$$Y_1 = \beta_{01} + \beta_{11} X_1 + \dots + \beta_{k1} X_k + E_1$$

$$Y_2 = \beta_{02} + \beta_{12} X_1 + \dots + \beta_{k2} X_k + E_2$$

$$\dots$$

$$Y_p = \beta_{0p} + \beta_{1p} X_1 + \dots + \beta_{kp} X_k + E_p$$

Dengan notasi matriks, maka sistem persamaan diatas dapat dinyatakan secara singkat sebagai berikut:

$$Y = X \beta + E$$

Dalam penelitian ini *multiple regression* dipakai untuk mendapatkan output hubungan atau keterkaitan antara variabel bebas : buruh dengan berbagai karakteristiknya seperti: lokasi tempat tinggal status tempat tinggal, jarak antara tempat tinggal dengan Kawasan Industri Terboyo, moda yang dipakai buruh, jenis pekerjaan, gaji / pendapatan,

status marital, tingkat pendidikan, asal daerah, dan posisi buruh di keluarga, dengan variabel tak bebas kebutuhan fasilitas perumahan buruh. Jadi dengan *multiple regression* akan dapat diketahui sejauh mana atau seberapa besar pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel terikat atau tak bebas dalam bentuk angka yang berkisar antara 0 – 1. Apabila angka yang didapat mendekati 1 maka pengaruh variabel bebas terhadap variabel tak bebas tersebut sangat besar. Sebaliknya apabila angka yang didapatkan kecil (mendekati 0), maka pengaruh variabel bebas tersebut kecil pula. Inilah yang menjadi salah satu kelebihan dipakainya *multiple regression* sebagai satu metoda penelitian.

Kelebihan lainnya adalah dengan diketahuinya sumbangan masing-masing variabel bebas dalam bentuk angka, maka kita dapat mengetahui variabel apa saja yang paling mempengaruhi atau yang kurang mempengaruhi variabel terikat. Dalam konteks penelitian tentang kebutuhan fasilitas perumahan buruh di kawasan industri ini, kita akan dapat mengukur seberapa jauh kebutuhan fasilitas perumahan buruh diukur dari aspek buruh, pengelola industri, pengelola kawasan industri, masyarakat serta lingkungan dimana industri itu berada.

#### 4.3.2 Metoda Kualitatif

Metode kualitatif di definisikan sebagai suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. (Moloeng, 1996) Dalam metode ini digunakan dua cara yaitu :

1. **Deskriptif**, menganalisis keadaan objek studi melalui penjelasan-penjelasan yang logis didasarkan teori-teori yang relevan. Selain itu metode ini juga digunakan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi di wilayah studi, yaitu gambaran yang tidak bisa di jelaskan dengan angka-angka ataupun perhitungan-perhitungan. Penekanan

analisis ini adalah pada ketajaman dan kepekaan berpikir dalam mengkaji suatu masalah atau pun kecenderungan yang terjadi di lapangan. Untuk memudahkan analisis, disediakan alat bantu berupa data yang diperoleh dari survei primer (berupa koesioner, dan observasi) dan data yang diambil dari instansi terkait (buku-buku teoritis, makalah, peraturan perundangan, monografi, dll) serta kajian literatur.

2. **Komparatif**, menganalisis objek studi dengan membandingkan kenyataan yang sebenarnya terjadi dilapangan dengan harapan yang tertuang dalam rencana maupun kebijakan pemerintah daerah. Selain itu metode komparatif juga dilakukan untuk membandingkan satu aktor dengan aktor yang lain sehingga dapat diketahui perbedaan karakteristik masing-masing aktor.

**TABEL IV.1**  
**PROSES PENCAPAIAN TUJUAN PENELITIAN**

TUJUAN PENELITIAN	METODA PENELITIAN	VARIABEL	METODA PENGUMPULAN DATA
1. Mengetahui tingkat kepentingan atau kebutuhan nyata perumahan buruh di sekitar kawasan industri.	<b>Analisis Kuantitatif dalam bentuk multiple regression untuk mengetahui:</b> Demand Buruh terhadap rumah/ hunian	<b>Karakteristik Buruh:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Tingkat pendapatan buruh</li> <li>•Kondisi tempat tinggal buruh eksisting</li> <li>•Kondisi hunian buruh eksisting</li> <li>•Keinginan buruh terhadap hunian</li> <li>•Jarak dan waktu tempuk dari tempat tinggal ke Kaw.Industri</li> </ul>	Survey Primer dengan Penyebaran Kuesioner.
	<b>Analisis kuantitatif (MR)</b> untuk mengetahui Kemampuan Pengelola Kaw. Industri dalam menyediakan perumahan buruh	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Jenis Industri</li> <li>•Luasan dan status kepemilikan</li> <li>•Jumlah buruh/pekerja</li> <li>•Kendala pengelola kaw. industri dalam penyediaan perumahan/hunian buruh.</li> </ul>	Survey Primer dengan wawancara dan penyebaran kuesioner
	<b>Analisis Deskriptif kualitatif</b> untuk mengetahui Struktur Ruang Kawasan untuk mengetahui daya dukung lingkungan kaw. Industri	Kondisi lingkungan dalam kaw. Industri Kondisi lingkungan sekitar kaw. Industri Kondisi perumahan sekitar kaw. Industri Tata guna lahan Kaw. Industri dan sekitarnya. Dampak keberadaan industri	Survey Primer dengan cara Observasi atau pengamatan lapangan dan wawancara penduduk sekitar kaw. industri
2. Menemukan pola pembangunan kawasan industri dan permukiman buruh yang efisien dan terpadu	Analisis kawasan industri ideal (hubungan kawasan industri dan perumahan buruh)	Kriteria kawasan industri Kondisi industri eksisting Peraturan-peraturan tentang kaw. industri	Studi Literatur Kepustakaan

Sumber: Analisis data

## **BAB V**

### **ANALISIS KEBUTUHAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH DI KAWASAN INDUSTRI**

#### **5.1 Analisis Kebutuhan Hunian Buruh**

##### **5.1.1 Pendapatan Buruh**

Pekerja di kawasan industri sebagian besar merupakan pekerja dengan tingkat pendapatan relatif rendah. Oleh karena itu di setiap daerah memiliki ketentuan upah minimum regional (UMR) yang dimaksudkan agar jangan sampai upah yang diterima pekerja atau buruh tidak dapat mencukupi kebutuhan hidupnya. Di Kota Semarang sendiri pada tahun 2000 ketentuan UMR adalah sebesar Rp. 235.000. Oleh karena itu pembagian tingkat pendapatan dibawah ini diasumsikan atas dasar nilai UMR dan sebagian besar penghasilan yang diterima pekerja berdasarkan laporan pada Departemen Tenaga Kerja Kota Semarang

**TABEL V.1**  
**KARAKTERISTIK BURUH**  
**BERDASARKAN TINGKAT PENDAPATAN**

TINGKAT PENDAPATAN	JUMLAH	PROSENTASE
0-200RB	36	36.0
200.001-350RB	49	49.0
350.001-500RB	10	10.0
500.001-650RB	5	5.0
Total	100	100.0

Sumber: hasil analisis

Berdasarkan tabel tersebut dapat kita lihat bahwa sebagian besar pekerja atau buruh memiliki tingkat pendapatan antara Rp. 200.001 hingga 350.000 rupiah yaitu sebesar 49%, kemudian Rp. 200.000 kebawah yaitu sebesar 36%.

Kondisi ini memperlihatkan bahwa 85% buruh memiliki tingkat pendapatan disekitar batas UMR yang telah ditentukan oleh Pemerintah Kota Semarang, yakni sebesar Rp 235.000. Ini terjadi karena pada umumnya perusahaan/industri yang berada di Kawasan Industri Terboyo adalah industri yang masih relatif baru, sehingga buruh yang adapun

masih berstatus pegawai baru. Karena itu tidaklah mungkin bagi buruh di kawasan ini untuk mendapatkan gaji yang lebih tinggi, kecuali bagi mereka yang status pekerjaannya lebih tinggi dari sekedar karyawan biasa. Lima belas persen buruh yang berpenghasilan lebih dari Rp 350.000 adalah buruh yang berstatus pengawas dan kepala bagian di perusahaannya. Dengan tingkat pendapatan buruh di Kawasan Industri Terboyo yang hanya berkisar pada UMR, maka sangat sulit bagi buruh untuk dapat menyediakan fasilitas perumahan yang memadai tanpa adanya bantuan dan campur tangan pengelola kawasan industri, pengelola industri, maupun Pemerintah. Upah atau pendapatan yang mereka peroleh hanyalah cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, itupun ditambah lagi dengan laju inflasi harga barang-barang kebutuhan sehari-hari yang makin membebani buruh. Akhirnya buruhpun menjadi komuter dari tempat tinggal kegiatan tempat kerja atau sebaliknya karena inilah alternatif yang dinilai paling ekonomis bagi buruh. Tingkat pendapatan ini tentunya ditentukan pula oleh kemampuan dan lama bekerja buruh itu sendiri. Disamping itu dari masing-masing perusahaan juga memiliki ketentuan yang berbeda-beda tentang upah buruhnya.

Berdasarkan penjelasan diatas jelaslah bahwa sebagian besar buruh yang ada di Kawasan Industri Terboyo berpenghasilan di kisaran angka UMR. Penyediaan kebutuhan fasilitas perumahan bagi buruh tentu tidak dapat dipenuhi oleh buruh sendiri dengan melihat tingkat pendapatan tersebut. Fakta inilah yang melandasi pemikiran perlunya pengelola kawasan industri yang bekerja sama dengan pemilik perusahaan untuk menyediakan fasilitas perumahan.

### **5.1.2 Tempat Tinggal Buruh**

Analisis Tempat Tinggal Buruh dimaksudkan untuk mengidentifikasi asal buruh dan tempat tinggal buruh sekarang. Dari analisis ini kita juga akan dapat mengidentifikasi



status buruh sekarang, baik pendatang maupun penduduk asli yang berasal dari sekitar kawasan industri.

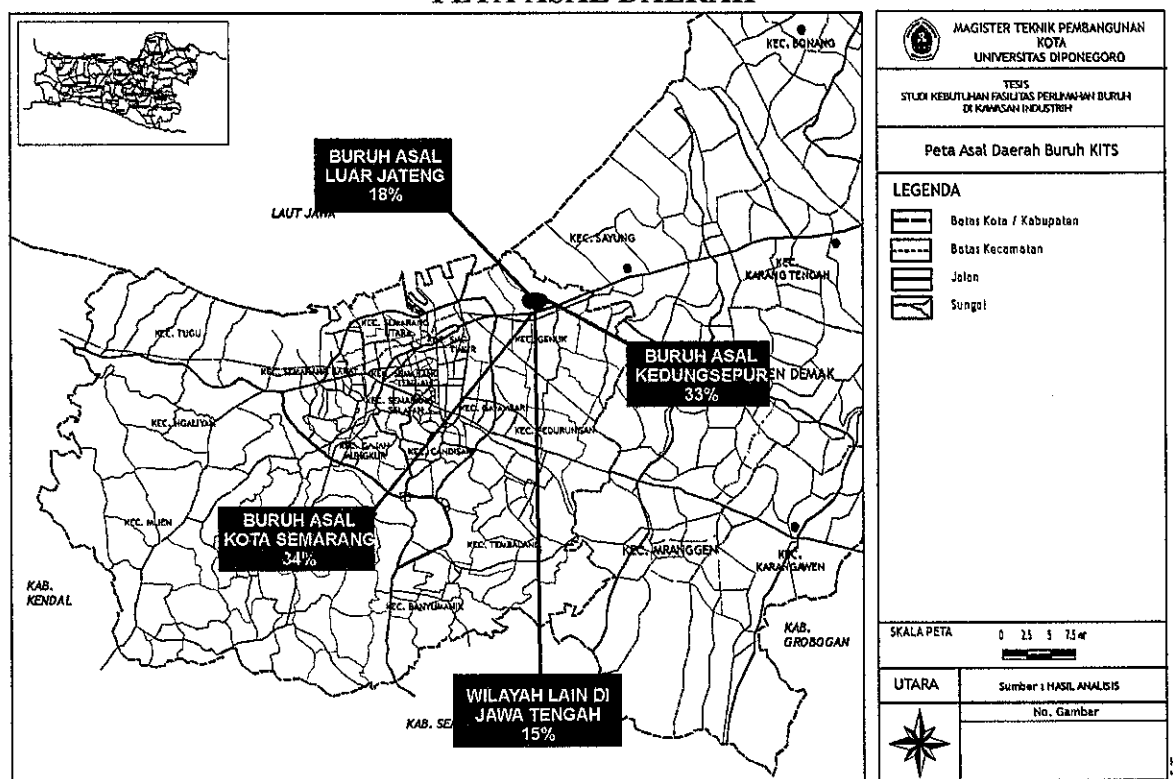
**TABEL V.2**  
**KARAKTERISTIK BURUH**  
**BERDASARKAN ASAL DAERAH**

ASAL DAERAH	JUMLAH	PROSENTASE
<b>Semarang</b>	<b>34</b>	<b>34.0</b>
Sekitar Semarang (Kendal Ungaran Demak, Purwodadi)	33	33.0
Wilayah Lain di Jawa Tengah	15	15.0
Luar Pripinsi JawaTengah	18	18.0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>

Sumber: hasil analisis

Berdasarkan tabel diatas kita dapat melihat bahwa sebagian besar buruh berasal dari wilayah Kota Semarang yaitu sebesar 34 %, disusul buruh yang berasal dari sekitar Semarang seperti Demak, Kendal, Ungaran dan Purwodadi, yaitu sebesar 33 %. Yang menarik adalah bahwa terdapat buruh yang berasal dari luar Kota Semarang yang letaknya cukup jauh yaitu sebesar 15 %, bahkan terdapat 18 % buruh yang berasal dari luar Jawa Tengah seperti Kalimantan, Maluku Sulawesi, Jawa Timur dan Yogyakarta. Besarnya buruh yang berasal dari Semarang dan sekitar Semarang adalah relatif sama, yakni 34% dan 33%. Hal ini bisa terjadi karena Kawasan Industri Terboyo berada di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak, sehingga keberadaannya tidak saja akan menarik penduduk yang berasal dari Semarang saja tetapi juga wilayah di sekitarnya (khususnya Kecamatan Sayung) yang masuk dalam wilayah Kabupaten Demak.

**GAMBAR V.1**  
**PETA ASAL DAERAH**



Sumber: analisis asal daerah buruh KITS

Wilayah Kabupaten Demak yang sebagian besar penduduknya bermatapencarian di sektor agraris berdasarkan teori interaksi perkotaan akan tertarik untuk bekerja di sektor industri di wilayah Semarang yang tingkat hierarki kekotaannya lebih tinggi. Justru hal ini baik untuk perkembangan wilayah karena perkembangan industri di Kota Semarang tidak hanya memberi keuntungan pada wilayah Semarang saja, tetapi juga memberikan efek tetesan kegiatan wilayah sekitarnya (Kedungsepur).

Perlu diingat bahwa asal daerah buruh berbeda dan tidak identik dengan tempat tinggal buruh. Asal daerah hanyalah menunjukkan tempat dimana buruh dilahirkan dan bertempat tinggal sebelum mereka menempati lokasi tempat tinggal saat ini. Migrasi buruh akan dapat kita ketahui dengan mengamati dan membandingkan antara data asal daerah dengan tempat tinggal buruh.

Adapun tempat tinggal buruh sekarang dapat dilihat dalam tabel berikut:

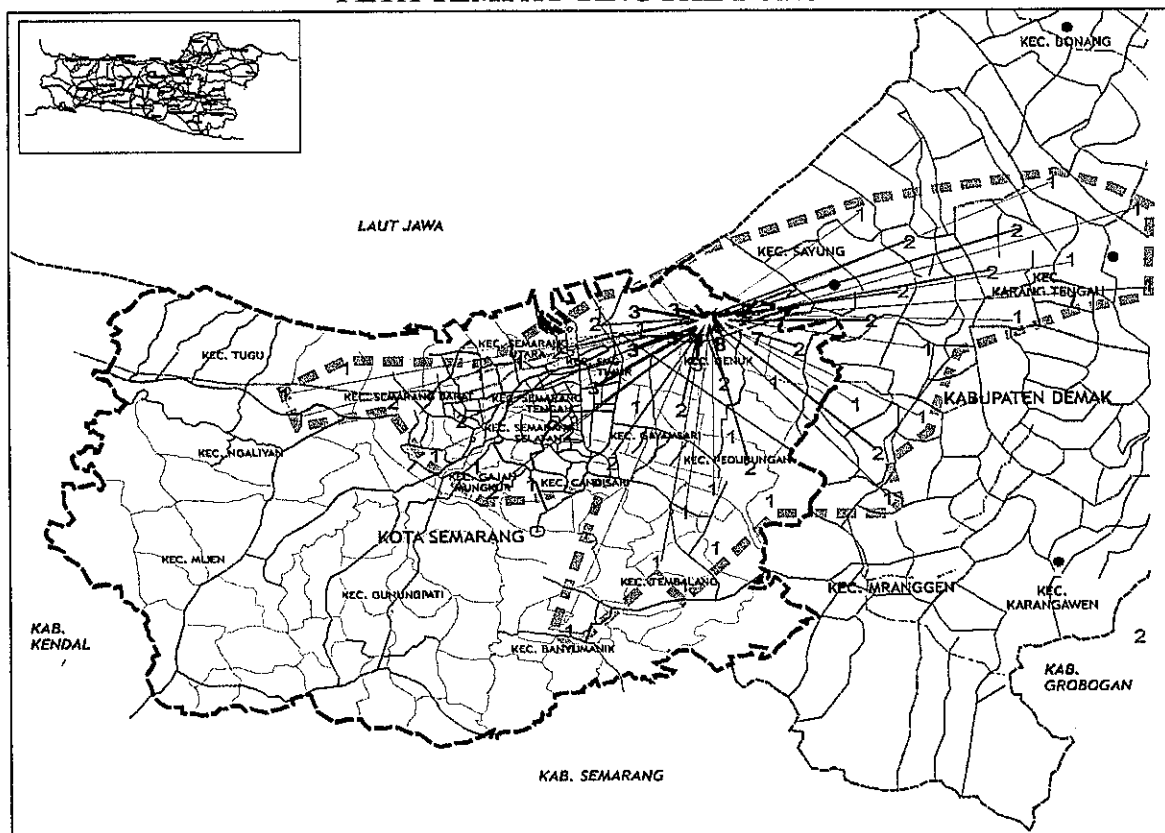
**TABEL V.3**  
**KARAKTERISTIK BURUH**  
**BERDASARKAN TEMPAT TINGGAL**

TEMPAT TINGGAL	JUMLAH	PROSENTASE
Sekitar Kawasan Industri (Kecamatan Genuk)	22	22.0
Luar Kawasan Industri tetapi masih masuk wilayah Kota Semarang	56	56.0
Wilayah Lain	22	22.0
TOTAL	100	100.0

Sumber: hasil analisis

Sedangkan lokasi tempat tinggal buruh di Kawasan Industri Terboyo dapat dilihat pada peta berikut:

**GAMBAR V.2**  
**PETA TEMPAT TINGGAL BURUH**



Sumber: analisis tempat tinggal buruh

Berdasarkan hasil diatas maka diketahui bahwa sebagian besar buruh bertempat tinggal di luar Kawasan Industri (Kecamatan Genuk) tetapi masih termasuk dalam wilayah Kota Semarang, yaitu sebesar 56 %. Adapun buruh yang bertempat tinggal di Kecamatan Genuk besarnya sama dengan yang bertempat tinggal di wilayah lain diluar Kota Semarang

yaitu masing-masing sebesar 22%. Buruh yang bertempat tinggal di luar Kawasan Industri ini pada umumnya tersebar pada seluruh Kecamatan di Kota Semarang. Sedangkan yang bertempat tinggal di wilayah lain pada umumnya berasal dari wilayah Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan.

Dari kondisi ini dapat ditarik kesimpulan adanya 78 % buruh yang tiap harinya melakukan perjalanan dari tempat tinggal ke tempat kerja, yaitu buruh yang bertempat tinggal di luar kawasan industri dan yang bertempat tinggal di wilayah lain. Buruh inilah yang sering disebut dengan kaum penglaju. Jadi, yang disebut dengan penglaju adalah buruh yang tinggal di luar Kawasan Industri Terboyo (meliputi Kecamatan di Kota Semarang selain Genuk dan wilayah di luar Kota Semarang) dan melakukan perjalanan kerja

Setelah mengetahui karakteristik buruh berdasarkan tempat tinggalnya yang sekarang maka kita dapat membandingkan dengan data buruh berdasarkan asal daerah.

**TABEL V.4**  
**PERBANDINGAN**  
**ASAL DAERAH DAN TEMPAT TINGGAL BURUH**

LOKASI	ASAL DAERAH		TEMPAT TINGGAL SEKARANG	
	Jumlah	Prosentase	Jumlah	Prosentase
<b>Semarang</b>	<b>34</b>	<b>34.0</b>	<b>78</b>	<b>78,0</b>
Sekitar Semarang (Kendal Ungaran Demak, Purwodadi)	33	33.0	22	22,0
Wilayah Lain di Jawa Tengah	15	15.0		
Luar Pripinsi JawaTengah	18	18.0		
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>

Sumber: hasil analisis

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa dari 78% buruh yang saat ini bertempat tinggal di Kota Semarang, hanya 34% saja yang benar-benar tinggal di Kota Semarang sejak dulu. Dari 78% buruh ini berarti ada 44% buruh yang merupakan pendatang karena sebelumnya bertempat tinggal di luar Kota Semarang.

Sebaliknya dari 66% buruh yang berasal dari luar Kota Semarang, hanya 22% yang saat ini masih tinggal di kawasan tersebut yang berarti ada 44% buruh yang telah bermigrasi ke Kota Semarang.

Ini merupakan angka yang luar biasa walaupun bukan berarti satu-satunya penyebab kepindahan mereka adalah karena keberadaan industri karena bisa saja jauh sebelum industri berdiri mereka telah bermigrasi. Tetapi fakta ini membuktikan teori yang mengatakan bahwa pengembangan industri akan menarik penduduk untuk bermigrasi yang berarti juga memberikan lapangan kerja dan efek tetesan terhadap wilayah sekitarnya.

Jenis tempat tinggal buruh yang bekerja di kawasan Industri Terboyo bermacam-macam seperti yang tersaji dalam tabel berikut:

**TABEL V.5**  
**JENIS TEMPAT TINGGAL BURUH**

JENIS TEMPAT TINGGAL	JUMLAH	PROSENTASE
Rumah Sendiri	43	43.0
Kontrak	12	12.0
Kos/Sewa Kamar	21	21.0
Rumah Saudara	8	8.0
Rumah Orang Tua	10	10.0
Lainnya	6	6.0
TOTAL	100	100.0

Sumber: hasil analisis

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa hanya 43% buruh yang telah memiliki rumah sendiri, yang berarti bahwa ada 57% buruh yang belum memiliki rumah. Buruh yang belum memiliki rumah sendiri itu selama ini bertempat tinggal dengan sitem kontrak sebesar 12%, kos atau sewa kamar sebesar 21%, numpang di rumah saudara sebesar 8%, rumah orang tua sebesar 10 %, dan lainnya seperti rumah dinas dan asrama sebesar 6%

Buruh yang telah memiliki rumah pribadi bukan berarti tidak memerlukan fasilitas perumahan , karena pada umumnya mereka memiliki rumah yang letaknya jauh dari kawasan industri dan masih memerlukan biaya perjalanan untuk sampai ketempat kerja

sehingga para buruh ini sangat mendukung tersedianya fasilitas perumahan di kawasan industri. Disamping itu tidak semua rumah yang dimiliki buruh tersebut dalam kondisi yang layak.

### 5.1.3 Demand Buruh Terhadap Hunian

Tempat tinggal atau hunian buruh yang pada umumnya menyebar di luar kawasan industri mengharuskan mereka untuk menempuh perjalanan ke tempat kerja. Moda yang digunakan buruh dapat dilihat dalam tabel berikut:

**TABEL V.6**  
**MODA ANGKUTAN BURUH**

JENIS MODA	JUMLAH	PROSENTASE
Antar jemput	4	4.0
Kendaraan Pribadi	20	20.0
Angkutan Umum	51	51.0
Sepeda	18	18.0
Jalan Kaki	7	7.0
TOTAL	100	100.0

Sumber: hasil analisis

Dari tabel diatas terlihat bahwa sebagian besar buruh masih memanfaatkan sarana transportasi angkutan umum yaitu sebesar 51%, disusul kendaraan pribadi sebesar 20%, sepeda 18 %, antar jemput 4%, dan jalan kaki 7%. Perjalanan ke tempat kerja merupakan salah satu konsekuensi buruh karena mayoritas buruh tersebut bertempat tinggal di luar kawasan industri yaitu sebesar 78%. Buruh tentunya tidak perlu mengeluarkan biaya perjalanan dan kehilangan waktu perjalanan seandainya di kawasan industri telah tersedia fasilitas perumahan. Karena itu penyediaan fasilitas perumahan di kawasan industri sangat diperlukan dan hal inipun didukung oleh sikap buruh seperti pada tabel yang tersaji berikut:

**TABEL V.7**  
**SIKAP BURUH**  
**TERHADAP PENYEDIAAN FASILITAS PERUMAHAN**

SIKAP BURUH	JUMLAH	PROSENTASE
Sangat Mendukung karena membutuhkan	67	67.0
Mendukung apabila keluarga diajak serta	17	17.0
Kurang Mendukung (Takut pisah keluarga)	2	2.0
Kurang mendukung (Ada rumah sendiri)	1	1.0
Cukup antar jemput	12	12.0
Lainnya	1	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100.0</b>

Sumber: hasil analisis

Dari tabel terlihat bahwa 84 % buruh mendukung penyediaan fasilitas perumahan di kawasan industri dimana 67% buruh mendukung karena mereka benar-benar membutuhkan rumah, mendukung bila keluarga boleh diajak serta sebesar 17%, dan hanya 3% buruh yang kurang mendukung. Ada 12 % buruh yang cukup hanya diantar jemput oleh perusahaan. Adanya 17% buruh yang mendukung bila keluarga boleh diajakserta, dan 12% buruh yang cukup diantar jemput adalah karena memang buruh tersebut telah memiliki rumah sendiri dan dengan melaju seperti sekarang mereka merasa tidak ada masalah

#### 5.1.4 Analisis Kebutuhan Nyata Perumahan Buruh

Analisis kebutuhan nyata perumahan buruh merupakan analisis yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana demand buruh terhadap hunian atau perumahan. Dalam analisis ini demand buruh akan perumahan ditinjau dari beberapa aspek atau variable, yaitu:

- ❑ Lokasi Tempat Tinggal
- ❑ Status tempat tinggal
- ❑ Jarak antara tempat tinggal dengan Kawasan Industri Terboyo
- ❑ Moda yang dipakai buruh

- ❑ Jenis pekerjaan
- ❑ Gaji / Pendapatan
- ❑ Status marital
- ❑ Tingkat pendidikan
- ❑ Asal daerah
- ❑ Posisi di keluarga

Tinjauan demand buruh terhadap perumahan berdasarkan variabel ini dimaksudkan agar kita dapat memperoleh gambaran hubungan dan keterkaitan antara variabel dengan demand buruh itu sendiri dan seberapa besar permintaan perumahan berdasarkan kategori didalam variable tersebut

#### 1. Demand perumahan buruh ditinjau dari lokasi tempat tinggal utama

Lokasi tempat tinggal utama buruh digolongkan kedalam 3 golongan yaitu: sekitar kawasan industri, luar kawasan industri tetapi masih termasuk dalam wilayah Kota Semarang dan luar Semarang.

**TABEL V.8**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI LOKASI TEMPAT TINGGAL UTAMA BURUH**

No	Lokasi Tempat Tinggal	SIKAP TERHADAP PERUMAHAN						JUMLAH	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Sekitar kawasan Industri	16	4	-	-	1	1	22	22,0
2	<b>Semarang (Luar Kaw. Industri)</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>56,0</b>
3	Luar Semarang	18	3	-	1	-	-	22	22,0
<b>JUMLAH</b>		<b>67</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>

**Keterangan:**

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: hasil analisis

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa dari 22% buruh yang memiliki tempat tinggal utama di sekitar kawasan industri, 20% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 16% buruh mendukung karena merasa benar-benar membutuhkan perumahan dan 4% mendukung apabila keluarga boleh diajak ikut serta. Sementara itu



dari 56% buruh yang tinggal diluar kawasan industri (masih dalam wilayah Kota Semarang), 43% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 33% buruh mendukung karena benar-benar memerlukan dan 10% mendukung apabila keluarga boleh diajak serta. Yang menarik adalah bahwa dari buruh yang memiliki tinggal utama di luar kawasan industri ini, ada 11% buruh yang merasa cukup diantar jemput saja. Hal ini terjadi karena buruh telah memiliki rumah yang letaknya tidak begitu jauh dengan kawasan industri. Bagi 15% buruh yang memiliki tempat tinggal utama di luar Kota Semarang 14% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 11% mendukung karena memang membutuhkan dan 3% mendukung bila keluarga boleh ikut serta. Hanya 1% buruh yang menolak diadakannya penyediaan perumahan.

Berdasarkan penjelasan di atas terlihat dengan jelas bahwa demand perumahan buruh sangat dipengaruhi oleh lokasi tempat tinggal buruh. Hal ini logis karena makin jauh lokasi tempat tinggal utama buruh akan menyebabkan makin besar pengorbanan yang dilakukan buruh, baik berupa biaya perjalanan maupun waktu perjalanan ke tempat kerja. Kedekatan tempat tinggal (rumah) dengan tempat kerja akan memberi keuntungan dan kemudahan bagi buruh dalam bermobilisasi. Salah satu penyebab besarnya dukungan terhadap penyediaan kebutuhan perumahan buruh di KITS adalah sebagian besar buruh yang masih tinggal di luar Kawasan Industri sehingga untuk mencapai KITS diperlukan perjalanan.

## **2. Demand perumahan buruh ditinjau dari jarak tempat tinggal**

Jarak antara tempat tinggal buruh dengan kawasan Industri Terboyo dibagi kedalam 5 golongan yaitu: 0-1 Km, 1-2 Km, 2-4 Km, 5-10 Km, dan lebih dari 10 Km.

**TABEL V.9**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI JARAK TEMPAT TINGGAL BURUH**

No	Jarak Tempat Tinggal	SIKAP TERHADAP PERUMAHAN						JUMLAH	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	0-1 Km	4	-	-	-	1	-	5	5,0
2	1-2 Km	14	4	-	-	-	1	19	19,0
3	2-4 Km	19	7	1	1	1	-	29	29,0
4	5-10 Km	13	3	-	-	2	-	18	18,0
5	Lebih dari 10 Km	17	3	-	1	8	-	29	29,0
Jumlah		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

Sumber: analisis jarak tempat tinggal buruh

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Dari tabel diatas terlihat bahwa pada umumnya buruh yang ber jarak tempat kurang dari 2 Km mendukung penyediaan perumahan. Sementara itu terdapat 11% buruh yang merasa cukup diantar jemput saja, yang umumnya adalah buruh yang bertempat tinggal diatas 2 Km dari Kawasan Industri. Terdapat 29% buruh yang tempat tinggalnya berjarak 2-4 Km dari kawasan industri, 26% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 19% buruh mendukung karena merasa benar-benar membutuhkan perumahan dan 7% mendukung apabila keluarga boleh diajak ikut serta. Sementara itu dari 18% buruh yang tempat tinggalnya berjarak 5-10 Km dari kawasan industri, 16% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 13% buruh mendukung karena benar-benar memerlukan, 3% mendukung apabila keluarga boleh diajak serta, 2% buruh yang merasa cukup diantar jemput saja. Dari 29% buruh yang tempat tinggalnya berjarak lebih dari 10 Km dari kawasan industri, 20% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 17% buruh mendukung karena merasa benar-benar membutuhkan perumahan, 3% mendukung apabila keluarga boleh diajak ikut serta, 1% buruh menolak dengan alasan telah memiliki rumah sendiri dan 12% buruh mengaku cukup diantar jemput oleh perusahaan.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa faktor jarak juga merupakan variable yang menyebabkan besarnya demand perumahan buruh. Buruh yang jarak tempat tinggalnya berdekatan dengan KITS (0-5 Km) ternyata hampir keseluruhannya mendukung perumahan yang berarti menyebabkan tingginya demand perumahan. Hal ini tidak mengherankan karena walaupun jarak tempat tinggalnya dekat tetapi status tempat tinggal mereka adalah kos-kosan atau kontrakan. Jadi kedekatan jarak terjadi karena buruh mendekatkan diri dengan tempat kerja mereka, walaupun sebenarnya tempat tinggal mereka yang utama adalah jauh (lebih dari 15 Km).

### 3. Demand perumahan buruh ditinjau dari moda yang dipakai.

Moda yang dipakai buruh dibagi kedalam 5 golongan yaitu: antar jemput, kendaraan pribadi, angkutan umum, sepeda, dan jalan kaki.

**TABEL V.10**  
**DEMAND PERUMAHAN DITINJAU DARI MODA YANG DIPAKAI BURUH**

No	Moda Yang dipakai	SIKAP TERHADAP PERUMAHAN						JUMLAH	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Antar jemput	4	-	-	-	-	-	5	5,0
2	Kendaraan Pribadi	19	8	-	1	3	-	19	19,0
3	Angkutan Umum	38	3	1	1	9	-	29	29,0
4	Sepeda	2	4	-	-	-	-	18	18,0
5	Jalan Kaki	4	2	-	-	-	1	29	29,0
Jumlah		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga bolch diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: analisis moda angkutan

Tabel diatas memperlihatkan bahwa mayoritas buruh memakai angkutan umum sebagai alat transportasi, yaitu sebesar 52 % Dari jumlah tersebut, 41% buruh mendukung penyediaan perumahan, 2% buruh menolak dan 9% buruh mengaku cukup diantar jemput oleh perusahaan. Dari 31% buruh yang memakai kendaraan pribadi, 27% buruh mendukung diadakannya penyediaan perumahan, 1% menolak dan 3% merasa cukup

diantar jemput saja. Sisanya adalah buruh yang memakai sepeda dan berjalan kaki yaitu masing-masing sebesar 6% dan 7% yang hampir semuanya mendukung penyediaan perumahan.

Dari kondisi di atas terlihat peran moda angkutan dalam mempengaruhi demand perumahan buruh. Buruh yang memakai moda angkutan umum dan pribadi akan mendapatkan keuntungan dengan berkurangnya biaya angkutan dan waktu perjalanan bila tempat tinggalnya berdekatan dengan industri. Banyaknya buruh yang memakai moda angkutan umum dan sepeda motor dapat diartikan juga adanya buruh dalam jumlah cukup besar yang tiap harinya harus menanggung biaya perjalanan dan kehilangan waktu perjalanan kerja.

#### 4. Demand perumahan buruh ditinjau dari jenis pekerjaan.

Jenis pekerjaan dibagi kedalam 4 kategori yaitu: karyawan biasa, pengawas, kepala bagian, dan lainnya.

**TABEL V.11**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI JENIS PEKERJAAN BURUH**

No	Jenis pekerjaan	Sikap Terhadap Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Karyawan Biasa	55	12	1	2	10		80	80,0
2	Pengawas	4	-	-	-	-	-	4	4,0
3	Kepala Bagian	1	2	-	-	-	-	3	3,0
4	Lainnya	7	3	-	-	2	1	13	13,0
<b>JUMLAH</b>		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

Sumber: analisis jenis pekerjaan buruh

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Dari tabel diatas terlihat bahwa sebagian besar buruh bekerja sebagai karyawan biasa yaitu sebesar 80%. Dari jumlah ini 67% buruh mendukung penyediaan perumahan

dengan perincian 55% mendukung karena memang membutuhkan dan 12% mendukung apabila keluarga boleh diajak ikut serta dan sisanya 3% buruh menolak dengan alasan telah memiliki rumah sendiri dan 10% buruh mengaku cukup diantar jemput oleh perusahaan. Buruh yang bekerja sebagai pengawas sebesar 4% dan kepala bagian sebesar 3%. Dari golongan ini semua buruh mendukung penyediaan perumahan. Sedangkan buruh yang bekerja selain ketiga kategori diatas (satpam, penjaga malam) sebesar 13%, 10% mendukung penyediaan perumahan, 2% cukup diantar jemput.

Dari angka-angka di atas terlihat bahwa mayoritas buruh yang hanya karyawan biasa dengan gaji yang pas-pasan atau sekitar UMR. Buruh golongan ini mempunyai kemampuan yang sangat terbatas atau bahkan tidak mampu untuk mengadakan tempat tinggal. Karena itu jenis pekerjaan amatlah berperan dalam menentukan besarnya demand perumahan.

### 5. Demand perumahan buruh ditinjau dari status tempat tinggal

Status tempat tinggal buruh dibagi kedalam 5 kategori yaitu: rumah sendiri, kontrakan, kos, rumah saudara, rumah orang tua, dan lainnya.

**TABEL V.12**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI STATUS TEMPAT TINGGAL BURUH**

No	Status Tempat Tinggal	Sikap terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Rumah Sendiri	25	8	-	2	7	1	43	43,0
2	Kontrakan	10	1	-	-	1	-	12	12,0
3	Kost	16	2	-	-	3	-	21	21,0
4	Rumah Saudara	7	1					8	8,0
5	Rumah Orang Tua	5	4	-	-	1	-	10	10,0
6	Lainnya	4	1	1				6	6,0
<b>Jumlah</b>		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: analisis status tempat tinggal buruh

Dilihat dari status tempat tinggal, sebagian besar buruh telah memiliki rumah sendiri yaitu sebesar 43%. Dari jumlah ini, 33% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 25% buruh mendukung karena memang membutuhkan, 8% buruh mendukung bila keluarga boleh diajak ikut serta. Sementara itu ada 7% dari buruh yang mengaku cukup diantar jemput dan 2% yang tidak mendukung karena telah memiliki rumah sendiri. Buruh yang tinggal di rumah kontrakan dan kos-kosan masing-masing adalah sebesar 12% dan 21%, yang pada umumnya mendukung penyediaan perumahan yaitu masing-masing sebesar 11% dan 18%, ada masing-masing 1% dan 3% buruh yang cukup diantar jemput saja. Buruh yang lain yaitu sebesar 8% yang tinggal di rumah saudara yang semuanya mendukung penyediaan perumahan, 10% yang tinggal bersama orang tua dimana 9% buruh mendukung penyediaan perumahan dan 6% buruh yang tinggal di kategori yang lain, seperti asrama yaitu sebesar 6% dimana 5% buruh mendukung penyediaan perumahan dan 1% menolak karena enggan berpisah dengan keluarga.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa status tempat tinggal juga mempengaruhi tingginya demand perumahan buruh. Buruh yang tinggal di kos-kosan atau kontrakan akan mendukung penyediaan perumahan karena bila perumahan tersebut telah tersedia, mereka setidaknya akan mendapatkan alternatif tempat tinggal yang lebih murah dengan kondisi yang lebih nyaman daripada tempat tinggal yang sekarang. Dengan begitu berarti mereka akan menghemat biaya hidup. Sementara itu bagi buruh yang telah memiliki rumah sendiri penyediaan fasilitas perumahan buruh di KITS akan memberikan alternatif bagi mereka untuk dapat tinggal sementara dengan tetap melakukan komuting tiap minggu atau bulannya.

## 6. Demand perumahan buruh ditinjau dari pendapatan buruh .

Pendapatan buruh dibagi kedalam 4 kategori yaitu : Rp.0-200.000, 200.001-350.000,350.001-500.000, dan lebih dari 500.000.

**TABEL V.13**  
**DEMAND PERUMAHAN DITINJAU DARI PENDAPATAN BURUH**

No	PENDAPATAN/GAJI BURUH	Sikap Terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	0-200.000	24	4	-	2	5	1	36	36,0
2	200.001-350.000	35	8	1	-	5	-	49	49,0
3	350.001-500.000	4	4	-	-	2	-	10	10,0
4	Lebih dari 500.000	4	1	-	-	-	-	5	5,0
	Jumlah	67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: analisis pendapatan buruh

Dari tabel terlihat bahwa sebagian besar buruh yaitu sebesar 49 % berpendapatan antara Rp.200.001-350.000. dari jumlah tersebut 43% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 35 % mendukung karena merasa memerlukan, 8 % mendukung bila keluarga bisa diajak serta. Sementara itu dari kategori ini ada 5% merasa cukup diantar jemput. Dari 36% buruh yang berpendapatan antara 0-200.000, 28% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 24 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 4% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, 2% buruh yang tidak mendukung penyediaan perumahan karena telah memiliki rumah sendiri 5% merasa cukup diantar jemput. Sisanya adalah buruh yang berpendapatan antara 350.000-500.000 dan 500.000 keatas yaitu masing-masing 10% dan 5% yang semuanya mendukung penyediaan perumahan, kecuali 2% dari kategori buruh berpendapatan 350.001-500.000 yang mengaku cukup diantar jemput oleh perusahaan.

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa sebagian besar buruh hanya memiliki pendapatan di sekitar Upah Minimum Regional Kota Semarang. Dengan tingkat

pendapatan yang demikian, maka akan sangat sulit bagi buruh untuk dapat menyisihkan sebagian penghasilannya tersebut untuk perumahan. Karena itu campur tangan pihak lain, terutama pengelola industri dan Pemerintah sangat diperlukan dalam penyediaan fasilitas perumahan buruh ini. Di sisi lain buruh juga perlu membentuk sebuah wadah bersama dalam rangka mengorganisir dan mewujudkan keinginan buruh dengan melakukan kerjasama dengan berbagai pihak seperti di atas.

### 7. Demand perumahan buruh ditinjau dari status marital buruh .

Status marital buruh dibagi kedalam 3 kategori yaitu : sudah menikah, belum menikah dan pernah menikah yang berarti duda atau janda.

**TABEL V.14**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI STATUS MARITAL BURUH**

No	Status marital	Sikap terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Sudah menikah	26	12	-	2	7	-	47	47,0
2	Belum Menikah	40	4	1	-	5	1	51	51,0
3	Pernah Menikah	1	1	-	-	-	-	2	2,0
JUMLAH		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

Sumber: analisis satus marital buruh

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa dari 47% buruh yang sudah menikah, 38% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 26% buruh mendukung karena merasa benar-benar membutuhkan perumahan, 12% mendukung apabila keluarga boleh diajak serta, 2% tidak mendukung karena telah memiliki rumah sendiri, dan 7% buruh mengaku cukup diantar jemput. Sementara itu dari 51% buruh yang belum menikah, 48% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 40% buruh mendukung karena benar-benar memerlukan, 4% mendukung apabila keluarga boleh



diajak serta, 1% kurang mendukung karena takut berpisah dengan keluarga, dan 5% yang merasa cukup diantar jemput. Sisanya adalah 2% buruh yang pernah menikah yang semuanya mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 1% mendukung karena memang membutuhkan dan 1% mendukung bila keluarga boleh ikut serta.

Melihat kondisi diatas jelaslah bahwa perbandingan jumlah buruh yang telah dan belum menikah dapat dikatakan berimbang. Dengan demikian maka dapat dikatakan pula terdapat setengah dari jumlah keseluruhan buruh yang telah mempunyai tanggungan keluarga. Di sisi lain belum semua buruh telah memiliki rumah sendiri atau telah memiliki rumah tetapi letaknya jauh dari kawasan industri. Hal inilah yang menyebabkan tingginya demand perumahan ditinjau dari status marital.

#### 8. Demand perumahan buruh ditinjau dari tingkat pendidikan buruh .

Tingkat Pendidikan buruh dibagi kedalam 4 kategori yaitu : SD, SMP, SMU dan Perguruan Tinggi.

**TABEL V.15**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI TINGKAT PENDIDIKAN BURUH**

No	Tingkat Pendidikan	Sikap Terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	SD	13	1	-	1	1	1	17	17,0
2	SMP	12	6	-	1	4	-	23	23,0
3	SMU	39	9	1	-	7	-	56	56,0
4	PT	3	1	-	-	-	-	4	4,0
<b>JUMLAH</b>		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: analisis tingkat pendidikan buruh

Dari tabel terlihat bahwa sebagian besar buruh yaitu sebesar 56 % berpendidikan SMU. Dari jumlah tersebut 48% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan rincian 39 % mendukung karena merasa memerlukan, 9% mendukung bila keluarga

boleh diajak serta, 7% merasa cukup diantar jemput. Dari 17% buruh yang berpendidikan SD, 14% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 13 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 1% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, 1% buruh yang tidak mendukung penyediaan perumahan karena telah memiliki rumah sendiri, 1% merasa cukup diantar jemput. Buruh yang berpendidikan SMP adalah sebesar 23%, 18% mendukung penyediaan perumahan, dengan perincian 12 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 6% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, 1% buruh yang kurang mendukung penyediaan perumahan karena telah memiliki rumah sendiri, dan 4% merasa cukup diantar jemput. Dari 45 buruh yang berpendidikan Perguruan Tinggi, semuanya mendukung penyediaan perumahan.

Dengan tingkat pendidikan buruh yang sebagian besar adalah SMA atau sederajat, maka setidaknya mereka memiliki wawasan yang lebih luas dengan tingkat standar hidup yang lebih tinggi daripada tingkat pendidikan di bawahnya. Golongan buruh demikian biasanya tidak hanya memikirkan ketersediaan fasilitas perumahan semata, tetapi juga menuntut adanya kenyamanan dan kelengkapan fasilitas yang hal ini tidak tersedia di sekitar KITS saat ini.

## **9. Demand perumahan buruh ditinjau dari posisi/status buruh di keluarga.**

Posisi/status buruh dibagi kedalam 5 kategori yaitu : kepala rumah tangga, ibu rumah tangga, anak, saudara, dan lainnya.

**TABEL V.16**  
**DEMAND PERUMAHAN**  
**DITINJAU DARI STATUS BURUH DI KELUARGA**

No	Posisi/Status Buruh di keluarga	Sikap Terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Kepala Keluarga	9	10	-	1	2	-	22	22,0
2	Ibu Rumah Tangga	12	4	-	1	4	-	21	21,0
3	Anak	40	2	1	-	6	1	50	50,0
4	Saudara	4	1	-	-	-	-	5	5,0
5	Lainnya	2	-	-	-	-	-	2	2,0
<b>JUMLAH</b>		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

Sumber: analisis status buruh

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Dilihat dari posisi/status di keluarga, sebagian besar buruh adalah anak di keluarganya yaitu sebesar 50%. Dari jumlah ini, 42% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 40% buruh mendukung karena memang membutuhkan, 2% buruh mendukung bila keluarga boleh diajak ikut serta, 6% buruh mengaku cukup diantar jemput. Buruh yang berposisi sebagai kepala rumah tangga dan ibu rumah tangga masing-masing adalah sebesar 22% dan 21%, yang pada umumnya mendukung penyediaan perumahan yaitu masing-masing sebesar 19% dan 16%, ada masing-masing 2% dan 4% buruh yang cukup diantar jemput saja dan masing-masing 1% buruh yang kurang mendukung penyediaan perumahan karena telah memiliki rumah sendiri. Buruh yang lain yaitu sebesar 8% yang berstatus saudara di keluarganya yang semuanya mendukung penyediaan perumahan.

#### 10. Demand perumahan buruh ditinjau dari asal daerah buruh

Asal daerah buruh dibagi kedalam 4 kategori yaitu : Semarang, sekitar Semarang (Kedungsepur), Jawa Tengah dan luar Jawa Tengah.

**TABEL V.17**  
**DEMAND PERUMAHAN DITINJAU DARI ASAL DAERAH BURUH**

No	ASAL DAERAH	Sikap Terhadap Penyediaan Perumahan						Jumlah	PROSENTASE
		1	2	3	4	5	6		
1	Semarang	22	5	1	0	5	1	34	34,0
2	Sekitar Semarang (Kedungsepur)	22	4		2	5		33	33,0
3	Jateng	12	2			1		15	15,0
4	Luar Jateng	11	6			1		18	18,0
Jumlah		67	17	1	2	12	1	100	100

Keterangan:

1: Mendukung karena memang membutuhkan sendiri

2: Mendukung bila keluarga boleh diajak serta

3: Kurang mendukung karena harus berpisah dengan keluarga

4: Kurang mendukung karena telah memiliki rumah

5: Cukup antar jemput saja

6: Lainnya

Sumber: analisis asal daerah buruh

Dari tabel terlihat bahwa sebagian besar buruh yaitu sebesar 34 % berasal dari Kota Semarang. Dari jumlah tersebut 27% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 22 % mendukung karena merasa memerlukan, 5% mendukung bila keluarga boleh diajak serta, 5% merasa cukup diantar jemput dan 1% kurang mendukung karena takut berpisah dengan keluarga. Dari 33% buruh yang berasal dari sekitar Semarang (Kedungsepur), 26% buruh mendukung penyediaan perumahan dengan perincian 22 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 4% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, 2% buruh yang tidak mendukung penyediaan perumahan karena telah memiliki rumah sendiri, dan 5% merasa cukup diantar jemput. Buruh yang berasal dari Jateng (selain dua kategori awal) adalah sebesar 15%, 14% mendukung penyediaan perumahan, dengan perincian 12 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 2% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, dan 1% merasa cukup diantar jemput. Terdapat 18% buruh yang berasal dari luar Jawa Tengah, dimana 17% mendukung penyediaan perumahan, dengan perincian 11 % mendukung karena merasa membutuhkan perumahan, 6% buruh mendukung penyediaan bila keluarga boleh diajak serta, dan 1% yang merasa cukup diantar jemput.

Adapun jenis perumahan yang diinginkan oleh buruh dapat dilihat dalam tabel berikut:

**TABEL V.18**  
**DEMAND PERUMAHAN BERDASARKAN JENIS RUMAH**

No	SIKAP TERHADAP PENYEDIAAN PERUMAHAN	JENIS PERUMAHAN YANG DIINGINKAN OLEH BURUH		JUMLAH
		RUMAH TUNGGAL	DORMITORY	
1	Mendukung karena memang membutuhkan	10 %	57 %	67 %
2	Mendukung bila keluarga boleh diajak serta	17 %	-	17 %
<b>JUMLAH</b>		<b>27 %</b>	<b>57%</b>	<b>84 %</b>

Catatan: Ada 16% buruh yang kurang mendukung penyediaan fasilitas perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo dengan alasan enggan berpisah dengan keluarga dan telah memiliki rumah sendiri.

Sumber: analisis jenis rumah buruh

Berdasarkan tabel diatas terlihat kebutuhan nyata perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo yang dibuktikan dengan adanya buruh yang mendukung penyediaan fasilitas perumahan yaitu sebesar 84 % dimana 67% buruh mendukung karena memang membutuhkan , dan 17% buruh mendukung apabila keluarga boleh diajak serta. Dari 84% buruh yang mendukung penyediaan fasilitas perumahan, 27% menginginkan bentuk rumah tunggal dan 57% yang membutuhkan dormitory.

Mayoritas buruh (57%) yang memilih dormitory dilatarbelakangi beberapa faktor, yaitu:

- Buruh yang berstatus belum menikah dan posisinya di keluarga adalah anak sehingga mereka tidak terbebani dengan anggota keluarga lain atau dengan kata lain buruh dalam jenis ini belum mempunyai tanggungan atau kewajiban keluarga.
- Buruh yang telah berkeluarga dan telah memiliki rumah sendiri. Buruh ini biasanya tinggal tidak terlalu jauh dengan Kawasan Industri Terboyo dan merasa tempat tinggal saat ini sudah cukup memadai. Jadi mereka merasa cukup memilih dormitory sebagai tempat tinggal sementara dan sewaktu-waktu bisa kembali ke tempat tinggalnya bersama keluarga.

Sedangkan 27% buruh yang memilih rumah tunggal dilatarbelakangi oleh faktor berikut:

- Buruh yang telah berkeluarga dan tempat tinggalnya jauh dari Kawasan Industri Terboyo serta mereka merasa enggan berpisah dengan keluarga.
- Buruh yang telah berkeluarga dan merasa tempat tinggalnya saat ini belum memadai.
- Buruh yang telah berkeluarga dan belum memiliki rumah

Berdasarkan semua uraian diatas maka didapatkan beberapa temuan utama mengenai buruh sebagai berikut:

1. Terdapat 78% buruh yang bertempat tinggal di luar Kawasan Industri Terboyo, dimana 22% dari buruh tersebut bahkan tinggal di luar Semarang. Ini berarti ada sekitar 78% buruh yang tiap harinya melakukan perjalanan ke tempat kerja atau yang sering kita sebut dengan komuter.
2. Terdapat 18% buruh yang tempat tinggalnya berjarak antara 5-10 Km, dan 29 % yang jarak tempat tinggalnya lebih dari 10 Km. Hal ini jugalah yang menjadi salah satu penyebab terjadinya komuter.
3. Pekerjaan sebagian besar buruh di KITS adalah karyawan biasa, yaitu sebesar 80% dengan penghasilan sekitar UMR (antara Rp. 200.000,- - Rp. 350.000,-)
4. Terdapat 57% buruh yang belum memiliki rumah sendiri dimana saat ini mereka tinggal di kontrakan, kost, rumah orang tua ataupun rumah saudara sebagai tempat tinggal.
5. Terdapat 36% buruh yang berpendapatan kurang dari Rp. 200.000 dan 49% buruh yang berpendapatan antara Rp. 200.000-350.000. Dengan pendapatan sebesar itu maka buruh mengalami kendala dalam penyediaan rumah.
6. sebagian besar buruh berpendidikan SMU atau sederajat, yakni sebesar 56% disusul dengan SMP sebesar 23% SD sebesar 17% dan PT sebesar 4%.

7. Terdapat 34% buruh yang tempat asalnya adalah Semarang, 33% Kedungsepur, Jateng 15% dan luar Jateng 18%. Ini berarti banyak buruh yang statusnya adalah migran atau pendatang.
8. Terdapat 84% buruh yang mendukung penyediaan fasilitas perumahan di Kawasan Industri Terboyo, dimana 67% mendukung karena benar-benar membutuhkan dan 17 % mendukung bila keluarga boleh diajak serta.
9. Terdapat 57% buruh yang memilih dormitory sebagai bentuk perumahannya dan 27% buruh yang memilih rumah tunggal.

Dari temuan di atas terlihat sekali kebutuhan nyata penyediaan perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo.

## **5.2 Analisis Kemampuan Pengelola Kawasan Industri Terboyo**

Menurut *Keputusan Presiden No 41 tahun 1996 tentang Kawasan Industri*, pengelola Industri harus menyediakan 15 – 20 % lahannya untuk fasilitas perumahan. Ini apabila kawasan industri tersebut mempunyai luas antara 200-500 ha. Kawasan Industri Terboyo merupakan salah satu kawasan industri yang ada di Kota Semarang disamping Kawasan Industri Tugu. Dengan luas kawasan sebesar 300 ha maka di kawasan ini idealnya disediakan lahan seluas 45-60 ha untuk fasilitas perumahan.

PT Merdeka Wirastama merupakan pengelola Kawasan Industri Terboyo yang seharusnya menyediakan fasilitas perumahan buruh di kawasan tersebut. Tetapi tampaknya hal ini belum dilaksanakan karena pengelola merasa kurang mendapatkan keuntungan apabila mereka membangun fasilitas perumahan buruh. Disamping itu belum semua perusahaan industri yang ada di Kawasan Industri Terboyo menyadari pentingnya fasilitas perumahan bagi buruh mereka. Karena itu usaha pengelola kawasan mendatangkan investor yang bekerja sama dengan pemerintah merupakan salah satu alternatif yang bisa

ditempuh dalam usaha penyediaan fasilitas perumahan buruh, karena pihak perusahaan industri sendiri sebenarnya mau membayar sewa perumahan bagi buruh atau karyawannya masing-masing.

### **5.3 Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Penyediaan Perumahan Buruh**

Berdasarkan hasil pengolahan data buruh dengan menggunakan metoda *multiple regression* didapatkan persamaan sebagai berikut:

$$Y = 0,763X_1 + 0,212X_2 + 0,202X_3 + 0,167X_4 + 0,093X_5 + 0,080X_6 + 0,077X_7 + 0,068X_8 + 0,063X_9 + 0,061X_{10} + 0,038X_{11}$$

dengan :

Y (Variabel terikat) = tingkat kebutuhan rumah buruh di Kawasan Industri Terboyo

- X1: Lokasi tempat tinggal asal
- X2: Asal daerah
- X3: Jumlah anggota keluarga
- X4: Status tempat tinggal
- X5: Status pekerjaan
- X6: Jarak tempat tinggal sekarang
- X7: Moda angkutan
- X8: Waktu tempuh
- X9: Status di keluarga
- X10: Tingkat pendidikan
- X11: Pendapatan/gaji

Untuk menentukan variabel yang paling berpengaruh terhadap kebutuhan perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo, dilihat dari nilai Beta ( $\beta$ ). Semakin besar nilai Beta ( $\beta$ ) atau dengan kata lain makin mendekati angka 1 dan diatas angka 0,5, maka makin besar pengaruh suatu variabel terhadap kebutuhan fasilitas perumahan (Dillon dan Goldstein, 1984).



Setelah diurutkan dari nilai Beta ( $\beta$ ) yang paling besar ke yang kecil, didapatkan hasil sebagai berikut:

**TABEL V.19**  
**VARIABEL YANG BERPENGARUH**  
**TERHADAP KEBUTUHAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH**  
**DI KAWASAN INDUSTRI TERBOYO**

NO	VARIABEL	BETA ( $\beta$ )	KETERANGAN
1	Lokasi tempat tinggal asal	0,763	Paling berpengaruh
2	Asal daerah	0,212	
3	Jumlah anggota keluarga	0,202	
4	Status tempat tinggal	0,167	
5	Status pekerjaan	0,093	
6	Jarak tempat tinggal sekarang	0,080	
7	Moda angkutan	0,077	
8	Waktu tempuh	0,068	
9	Status di keluarga	0,063	
10	Tingkat pendidikan	0,061	
11	Pendapatan/gaji	0,038	

Sumber: hasil pengolahan data

Persamaan diatas disusun berurutan dari yang paling besar pengaruhnya hingga yang paling kecil sesuai dengan besarnya koefisien masing-masing  $X_n$ . Makin besar koefisien  $X$ , makin besar pula pengaruhnya terhadap  $Y$ . Oleh karena itu dari persamaan diatas kita dapat menarik kesimpulan bahwa lokasi tempat tinggal asal buruh merupakan faktor yang paling besar pengaruhnya terhadap tingkat kebutuhan fasilitas perumahan, disusul dengan asal daerah, jumlah anggota keluarga, status tempat tinggal, status pekerjaan, jarak tempat tinggal sekarang, moda angkutan, waktu tempuh, status buruh di keluarga, tingkat pendidikan, dan pendapatan/gaji.

#### ❖ *Lokasi Tempat Tinggal Asal Buruh*

Pengaruh faktor lokasi tempat tinggal utama ternyata sangat besar terhadap penyediaan perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo (mencapai angka 0,763 atau hampir mendekati angka 1,00), sehingga kita juga dapat menarik kesimpulan yang sesuai dengan hasil diatas bahwa semakin jauh tempat tinggal utama buruh dari Kawasan Industri

Terboyo , maka semakin besar pula tingkat kebutuhannya akan fasilitas perumahan. Sebaliknya semakin dekat lokasi tempat tinggal buruh maka ialah akan semakin tidak membutuhkan fasilitas perumahan

Faktor lokasi tempat tinggal utama mempunyai pengaruh terbesar atau paling signifikan terhadap penyediaan perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo. Hal ini logis karena beberapa alasan sebagai berikut:

- ❑ Lokasi tempat tinggal utama berhubungan dengan jarak tempat tinggal buruh di tempat asalnya dengan industri yang secara langsung berpengaruh terhadap *cost of transport* atau biaya perjalanan.
- ❑ Makin jauh tempat tinggal utama buruh akan menyebabkan semakin besar pula *cost of transport* yang harus ditanggung oleh buruh. Sebaliknya, makin dekat jarak tempat tinggal utama buruh dengan tempat kerja (industri) maka *cost of transport* yang harus ditanggung oleh buruh lebih kecil.
- ❑ Dalam hal efisiensi waktu, makin jauh jarak tempat tinggal utama dengan tempat kerja akan mengakibatkan waktu tempuh makin lama. Dalam hal ini waktu tempuh berbanding lurus dengan jarak yang harus ditempuh.

#### ❖ Asal Daerah

Faktor kedua yang paling memberikan pengaruh terhadap kebutuhan perumahan buruh adalah asal daerah. Hal ini juga logis berdasarkan alasan sebagai berikut:

- ❑ Buruh yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo sebagian besar (66%) adalah berasal dari luar Kota Semarang yang tertarik untuk bermigrasi karena daya tarik sector industri yang berkembang di Kecamatan Genuk.
- ❑ Buruh yang datang pada umumnya mencari tempat tinggal di sekitar kawasan industri dengan segala keterbatasannya.

- ❑ Buruh tidak memiliki alternatif lain karena juga dibatasi oleh penghasilannya yang dapat dibilang hanya pas-pasan sehingga tidak mampu memilih tempat tinggal yang layak.
- ❑ Satu-satunya yang dapat dilakukan buruh adalah memiliki tempat tinggal yang sesuai dengan kemampuan, walaupun dari aspek kenyamanan dan lingkungan kurang memadai.
- ❑ Buruh merasa masih membutuhkan fasilitas perumahan karena tempat tinggal yang ada adalah bersifat sementara atau kurang memadai baik ditinjau dari kenyamanan maupun aspek lingkungan

#### ❖ *Status tempat tinggal*

Status tempat tinggal juga mempunyai pengaruh terhadap kebutuhan fasilitas perumahan, walaupun tidak terlalu signifikan (hanya 0,167). Alasannya adalah sebagai berikut:

- ❑ Semakin kurang memadai status tempat tinggal yang dipunyai buruh, akan makin besar tingkat kebutuhan buruh.
- ❑ Pertimbangan utama dari sisi tempat tinggal adalah keinginan buruh untuk mendapatkan fasilitas rumah yang lebih baik.
- ❑ Hanya 43% dari seluruh buruh yang ada di KITS yang telah mempunyai rumah sendiri, dan sisanya belum mempunyai rumah sendiri yang tinggal di kost, kontrakan ataupun rumah saudara/orang tua.
- ❑ Buruh yang telah memiliki rumah sendiri belum tentu merasa puas dengan kondisi rumahnya saat ini.

### ❖ *Status pekerjaan*

Karyawan atau buruh yang ada di KITS pada umumnya adalah karyawan biasa dengan penghasilan berkisar pada UMR. Dengan penghasilan sebesar itu maka kemampuan buruh untuk secara mandiri menyediakan fasilitas rumah sangat terbatas, sehingga sangat beralasan status pekerjaan berpengaruh terhadap kebutuhan perumahan walaupun tih terlalu signifikan (hanya 0,093)

Untuk kategori lain seperti Jarak tempat tinggal, moda angkutan, waktu tempuh, status di keluarga, tingkat pendidikan, pendapatan/gaji, dan status marital kurang mempunyai pengaruh terhadap kebutuhan perumahan buruh, yang ditunjukkan dengan angkanya sangat kecil (hampir mendekati 0,0).

## 5.4 Analisis Spasial Kawasan

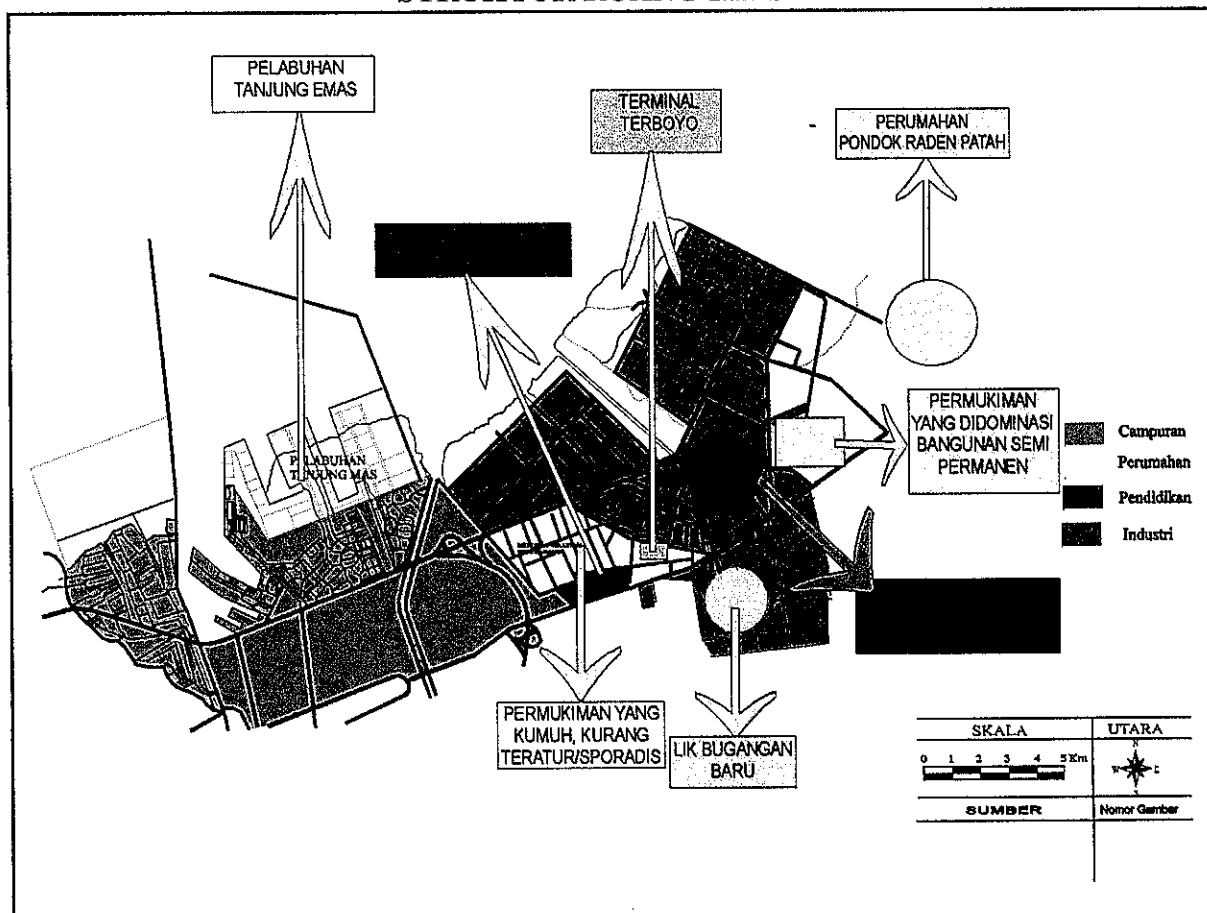
Kawasan Industri Terboyo merupakan salah satu dari beberapa kawasan industri yang ada di Kecamatan Genuk. Keberadaan kawasan industri tidak terlepas dari kebijakan Pemerintah Kota Semarang yang mengarahkan Genuk sebagai wilayah pengembangan industri disamping Kecamatan Tugu. Karena itu tidaklah mengherankan apabila sektor industri begitu dominan keberadaannya di Kecamatan Genuk, terlebih dalam satu dekade terakhir dimana industri berkembang begitu pesat.

Sebagai contoh, perkembangan industri yang ditandai dengan peningkatan luas industri dari tahun 1993 sampai 1996 yang mencapai 103,5 Ha atau 46,73% dari luasan industri semula. Perkembangan ini masih terus berlanjut sampai sekarang karena masing-masing kawasan industri itu cenderung memperluas kawasannya.

Berdasarkan struktur ruang dan pola tata guna lahan yang ada di kecamatan Genuk seperti yang telah dijelaskan pada sub bab diatas, maka didapatkan adanya kondisi sebagai berikut:

- ❑ Kawasan industri Terboyo berada di Kecamatan Genuk yang menurut Rencana Tata Ruang Kota diarahkan untuk fungsi industri dan permukiman.
- ❑ Menurut RTRK Kecamatan Genuk, dari tiga kelurahan yang menjadi lokasi Kawasan Industri Terboyo (Kelurahan Terboyo Kulon, Terboyo Wetan dan Trimulyo), hanya Kelurahan Trimulyo yang diarahkan untuk industri dan permukiman, sedangkan dua kelurahan lainnya hanya diarahkan untuk pengembangan industri saja.
- ❑ Pola tata guna lahan di Kecamatan Genuk didominasi oleh industri, permukiman, pendidikan, perdagangan dan jasa, pertanian dan tambak.
- ❑ Terjadi konversi penggunaan lahan dari tambak dan pertanian menjadi kawasan industri.
- ❑ Pola permukiman di sekitar Kawasan Industri Terboyo pada umumnya kurang teratur, disertai dengan kondisi lingkungan yang rawan banjir.
- ❑ Bentuk hunian buruh disekitar kawasan industri di Kecamatan Genuk adalah berupa kos-kosan yang disediakan oleh masyarakat sekitar kawasan industri dan pemerintah dengan jumlah yang sangat terbatas.
- ❑ Penyediaan fasilitas perumahan buruh di kawasan industri Terboyo saat ini merupakan hal yang sangat urgent ditinjau dari karakteristik industri maupun karakteristik buruh itu sendiri.
- ❑ Pengelola kawasan industri Terboyo belum menyediakan fasilitas perumahan buruh di kawasan industri terboyo karena keterbatasan dana atau keuangan mereka.

**GAMBAR V.3  
STRUKTUR RUANG KITS**



Sumber: analisis ruang kawasan

❖ **Keterkaitan Perdesaan (buruh) yang menopang industri.**

Berdasarkan hasil survey, 56% buruh bertempat tinggal di Kota Semarang (selain Genuk), 22% di Kecamatan Genuk, dan 22% lainnya bertempat tinggal di wilayah perdesaan sekitar Semarang, yakni Kabupaten Demak, Grobogan dan Jepara.

Berdasarkan temuan hasil survey juga dapat diketahui bahwa hanya 34% saja buruh yang benar benar berasal dari Kota Semarang yaitu mereka yang lahir di Semarang dan saat ini masih bertempat tinggal di Semarang. Padahal saat ini ada 78% buruh yang tinggal di Kota Semarang yang terdiri dari mereka yang asli penduduk Semarang, ditambah para pendatang (kaum migran). Ini berarti ada 44% buruh yang berasal dari daerah luar Semarang dan saat ini bertempat tinggal di Kota Semarang yang dapat kita

sebut sebagai kaum migran karena melakukan migrasi dari daerah asal ke daerah tempat kerjanya.

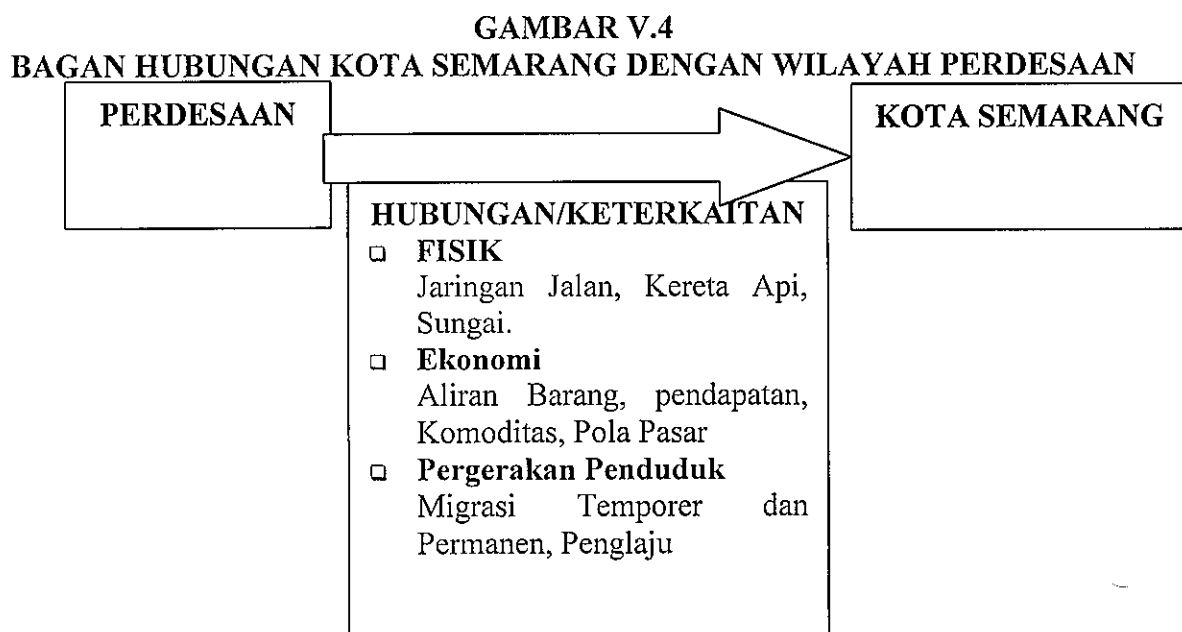
**TABEL V.20**  
**ASAL DAERAH DAN TEMPAT TINGGAL BURUH**

KATEGORI	KARAKTERISTIK BURUH	
	ASAL DAERAH (PROSENTASE)	TEMPAT TINGGAL (PROSENTASE)
Semarang	34.0	78,0
Sekitar Semarang (Kendal, Ungaran, Demak, Purwodadi)	33.0	22,0
Wilayah Lain di Jawa Tengah	15.0	-
Luar Pripinsi Jawa Tengah	18.0	-
<b>TOTAL</b>	<b>100.0</b>	<b>100</b>

Sumber: hasil analisis

#### ❖ Hubungan Desa-Kota

Hubungan desa-kota dalam konteks Kota Semarang atau Kawasan Industri Terboyo dengan wilayah belakangnya dapat dirumuskan dalam gambar berikut:



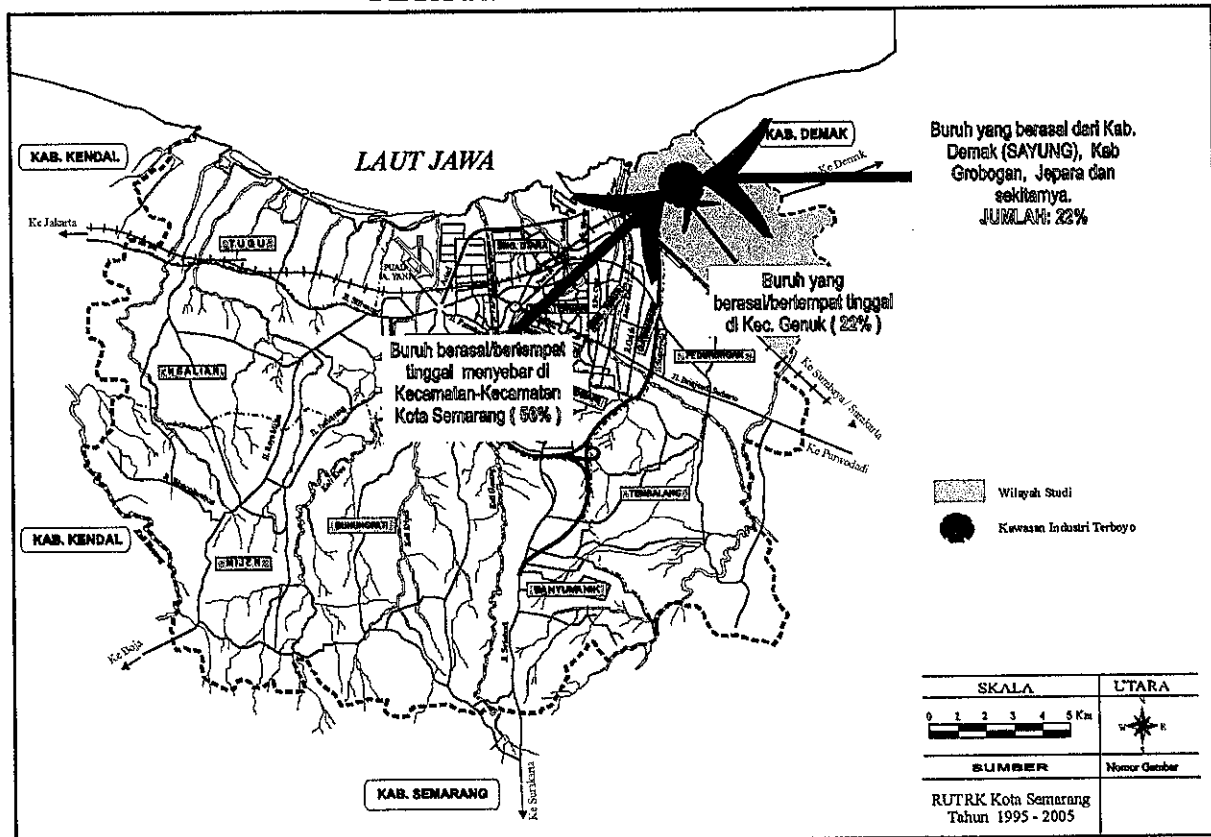
Sumber: analisis hubungan Semarang-Perdesaan

Ada 3 macam hubungan pokok antara Kota Semarang dengan wilayah belakangnya. Yang pertama adalah hubungan atau keterkaitan fisik yang berwujud jaringan jalan, kereta api, sungai dan lain-lain yang merupakan kenampakan fisik yang menghubungkan Kota Semarang dengan wilayah belakang tersebut. Keterkaitan yang kedua adalah dalam bidang ekonomi yang berupa aliran barang, komoditas dan keuangan dari Kota Semarang ke Perdesaan dan sebaliknya. Keterkaitan keuangan secara nyata dapat terlihat dalam kasis Buruh di KITS dimana pendapatan yang didapatkan buruh sebagian atau seluruhnya akan dibelanjakan di daerah asalnya, dalam hal ini adalah perdesaan dimana sebagian besar buruh bertempat tinggal. Hubungan atau keterkaitan yang terakhir adalah dalam hal pergerakan penduduk, yang dalam hal ini berupa pergerakan penduduk/buruh dari tempat tinggal di perdesaan ke tempat kerjanya di Kota Semarang dan sebaliknya.



Adapun pergerakan dan jumlah buruh yang melakukan pergerakan dari tempat tinggal ke tempat kerjanya dapat kita lihat dalam gambar berikut:

**GAMBAR V.5**  
**PETA PERGERAKAN BURUH**



Sumber: analisis pergerakan buruh

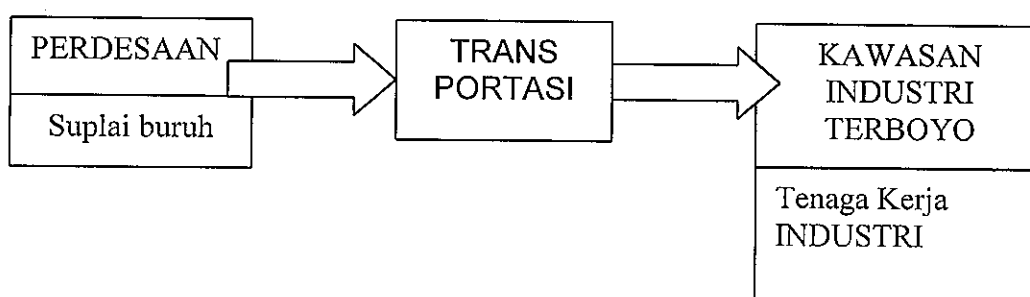
Secara umum hubungan atau keterkaitan Kota Semarang dengan wilayah perdesaan atau hinterlandnya adalah meliputi keterkaitan fisik, ekonomi dan pergerakan penduduk. Aspek fisik meliputi jaringan jalan, kereta api, sungai dan lain-lain yang berupa kenampakan fisik alam atau buatan. Keterkaitan ekonomi meliputi aliran barang hasil pertanian dari perdesaan ke Kota Semarang, aliran barang yang merupakan hasil proses produksi industri dari Kota Semarang ke perdesaan, aliran pendapatan yang dalam hal ini berupa pendapatan buruh, komoditas kebutuhan lain dan pola pasar yang terbentuk.

Adapun hubungan yang secara langsung berkaitan dengan sector industri adalah pergerakan atau migrasi yang dilakukan oleh buruh dari tempat tinggal (wilayah

perdesaan) ke tempat kerjanya (Kawasan Industri Terboyo), baik berupa migrasi permanen maupun temporer.

Sedangkan secara khusus hubungan Kawasan Industri dengan Perdesaan adalah dalam hal penyediaan tenaga kerja yang dalam hal ini adalah buruh.

**GAMBAR V.6**  
**BAGAN HUBUNGAN KITS**  
**DENGAN WILAYAH PERDESAAN**



Sumber: analisis hubungan KITS-Perdesaan

#### ❖ Perhitungan Jarak Optimal

Perhitungan jarak optimal antara tempat tinggal buruh dengan lokasi kerjanya yang dalam hal ini adalah industri didasarkan atas beberapa asumsi berikut:

- ❑ Buruh menggunakan 20 % dari penghasilannya untuk biaya transportasi.
- ❑ Berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 551.2/0422 tentang *Penetapan Tarip Angkutan Umum Dalam Kota Semarang*, ongkos transportasi untuk jenis moda angkutan umum (mini bus)/mobil penumpang umum kapasitas sampai 16 tempat duduk untuk wilayah Kota Semarang adalah
  - Rp. 600 (enam ratus rupiah) per penumpang sampai dengan 8 (delapan) Kilometer.
  - Selebihnya Rp. 42,-/Pnp/Km
  - Pembulatan keatas sampai dengan Rp. 50,- Rupiah.

- Perjalanan buruh dengan moda angkutan sepeda dianggap berkecepatan sama, yaitu 10 km per jam.
- Perjalanan dengan jalan kaki adalah berkecepatan 4 km/jam.
- Perjalanan dengan angkutan umum adalah berkecepatan 30 Km/Jam
- Perjalanan dengan sepeda motor adalah berkecepatan 40 Km/jam.
- Lama perjalanan optimal dengan moda angkutan, sepeda dan sepeda motor adalah 1 jam.
- Lama perjalanan optimal dengan jalan kaki adalah 0,5 jam.
- Hari kerja efektif tiap bulan adalah 25 hari (minus hari libur)
- Untuk buruh yang memakai moda sepedamotor, setengah dari pendapatan yang dipakai untuk biaya transportasi (yakni 10%) dipakai untuk membeli bahan bakar (bensin), karena 10% yang lain dipakai untuk perbaikan kendaraan..
- Harga per liter bahan bakar adalah Rp. 1150,-
- Jarak tempuh sepeda motor adalah 30 Km per 1 liter bahan bakar.

Berdasarkan asumsi tersebut, maka perhitungan jarak optimal adalah sbb:

#### 1. Jenis Moda Angkutan Umum

⇒ Pendapatan Rp. 0-200.000,-

- Pengeluaran buruh tiap bulan untuk transport =  $20\% \times \text{Rp. } 200.000,- = \text{Rp. } 40.000,-$
- Pengeluaran buruh perhari =  $\text{Rp. } 40.000 : 25 = \text{Rp. } 1600$
- Pengeluaran buruh sekali perjalanan adalah =  $\text{Rp. } 1600 : 2 = \text{Rp. } 800,-$
- Jarak Optimum buruh adalah =  $8\text{Km (Rp. } 600) + 4,76 \text{ Km (} 200:42) = 12,76 \text{ Km}$

⇒ Pendapatan Rp. 200.001 – 350.000,-

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 27,04 Km

⇒ Pendapatan Rp. 350.001- 500.000,-

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 41,33 Km.

Tetapi, karena waktu optimal angkutan adalah 1 jam dengan kecepatan 30 Km/Jam, maka Jarak paling optimal adalah 30 Km

⇒ Pendapatan Rp. 500.001-650.000

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 55,61 Km

Tetapi, karena waktu optimal angkutan adalah 1 jam dengan kecepatan 30 Km/Jam, maka Jarak paling optimal adalah 30 Km

## 2. Sepeda Motor

⇒ Pendapatan Rp. 0-200.000,-

□ Pengeluaran buruh tiap bulan untuk transport =  $20\% \times \text{Rp. } 200.000,- = \text{Rp. } 40.000,-$

□ Pengeluaran untuk bahan bakar =  $50\% \times \text{Rp. } 40.000,- = \text{Rp. } 20.000$

□ Pengeluaran buruh perhari =  $\text{Rp. } 20.000 : 25 = \text{Rp. } 800,-$

□ Pengeluaran buruh sekali perjalanan adalah =  $\text{Rp. } 800 : 2 = \text{Rp. } 400,-$

□ Jarak Optimum buruh adalah =  $400 : 1150 \times 30 = 10,43 \text{ Km.}$

⇒ Pendapatan Rp. 200.001 – 350.000,-

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 18,26 Km

⇒ Pendapatan Rp. 350.001- 500.000,-

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 26,08 Km

⇒ Pendapatan Rp. 500.001-650.000

Dengan cara yang sama didapatkan jarak optimal adalah = 33,91 Km

## 3. Jenis Moda Sepeda

Karena waktu optimal perjalanan adalah 1 jam dengan kecepatan rata-rata 10 Km tiap jamnya, maka jarak optimal tempat tinggal buruh adalah 10 Km

#### 4. Jalan Kaki

Karena waktu optimal perjalanan adalah 0,5 jam dan kecepatan jalan kaki rata-rata adalah 4 Km tiap jam-nya, maka jarak optimal tempat tinggal adalah 2 Km.

5. Perjalanan dengan antar jemput hanya dipengaruhi oleh waktu optimal yakni 1 jam dengan kecepatan 30 Km/jam maka jarak optimalnya adalah 30 Km.

**TABEL V. 21**  
**JARAK OPTIMAL TEMPAT TINGGAL BURUH**  
**BERDASARKAN PENDAPATAN**

NO	GAJI BURUH	JENIS MODA	PROSENTASE	JARAK OPTIMAL (KM)
1	0-200.000	Antar Jemput	1	30
		Sepeda Motor	3	10,43
		Angkutan Umum	20	12,76
		Jalan Kaki	3	2
		Sepeda	9	10
2	200.001-350.000	Antar Jemput	2	30
		Sepeda Motor	7	18,26
		Angkutan Umum	28	27,04
		Jalan Kaki	3	2
		Sepeda	9	10
3	350.001-500.000	Antar Jemput	1	30
		Sepeda Motor	6	26,08
		Angkutan Umum	2	41,33
		Jalan Kaki	1	2
		Sepeda	-	10
4	500.000-650.000	Antar Jemput	0	30
		Sepeda Motor	4	33,91
		Angkutan Umum	1	55,61
		Jalan Kaki		2
		Sepeda		10
JUMLAH			100	

Sumber: analisis jarak optimal buruh

❑ **Lokasi Tempat Tinggal Optimal Berdasarkan Moda Angkutan**

**1. Jenis Moda: Sepeda Motor**

Berdasarkan perhitungan diatas, didapat hasil seperti pada tabel berikut:

**TABEL V. 22**  
**JARAK OPTIMAL TEMPAT TINGGAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN SEPEDA MOTOR**

NO	GAJI/PENDAPATAN	JARAK OPTIMAL
	0-200.000	10,43
	200.001-350.000	18,26
	350.001-500.000	26,08
	500.001-650.000	33,91

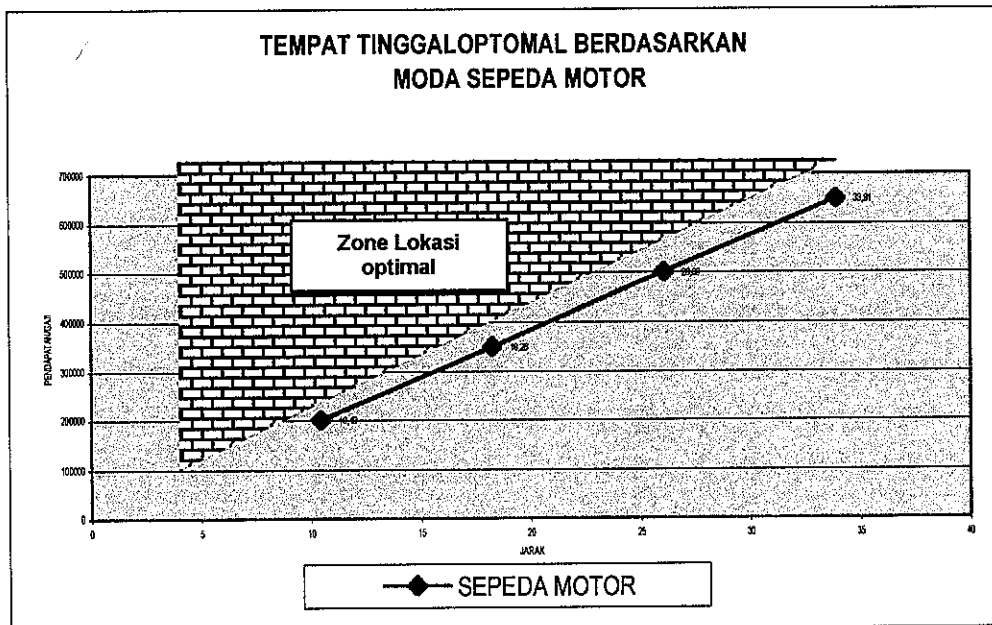
Sumber: analisis jarak optimal buruh

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda sepeda motor adalah:

- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp.0-200.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 10,43 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 200.001-350.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 18,26 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 350.001-500.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 26,08 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 500.001-650.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 33,91 Km.

Sehingga grafiknya adalah seperti berikut:

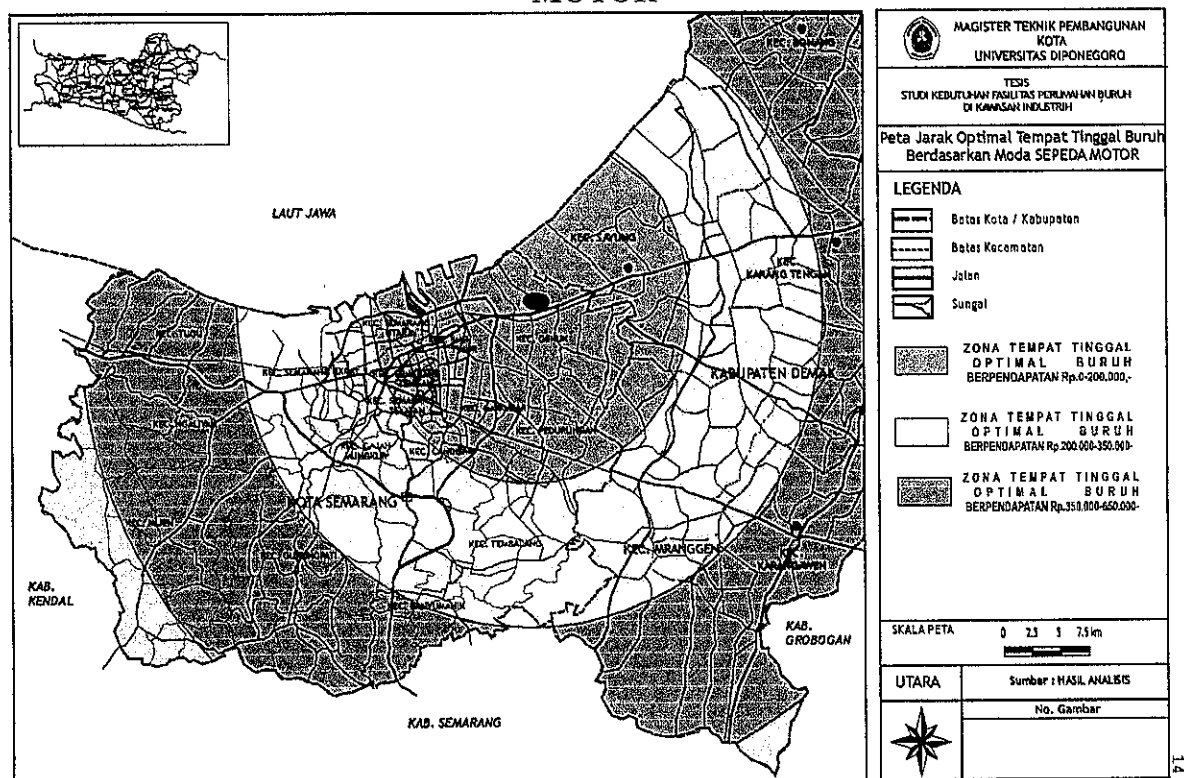
**GAMBAR V.7**  
**GRAFIK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH**  
**BERDASARKAN PENDAPATAN MODA ANGKUTAN SEPEDA MOTOR**



Sumber: analisis tempat tinggal optimal buruh

Sedangkan peta jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda sepeda motor adalah:

**GAMBAR V.8**  
**PETA JARAK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA SEPEDA**  
**MOTOR**



Sumber: analisis jarak-tempat tinggal buruh KITS

## 2. Jenis Moda Angkutan Umum

Dari hasil perhitungan didapat hasil sebagai berikut:

**TABEL V.23**  
**JARAK OPTIMAL TEMPAT TINGGAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN UMUM**

NO	GAJI/PENDAPATAN	JARAK OPTIMAL (KM)	JARAK OPTIMAL DENGAN MEMPERHITUNGKAN WAKTU OPTIMAL (KM)
1	0-200.000	12,70	12,70
2	200.001-350.000	27,04	27,04
3	350.001-500.000	41,33	30
4	500.001-650.000	55,61	30

Dengan waktu optimal 1 jam dan kecepatan rata-rata 30 Km/Jam, maka jarak optimal berdasarkan waktu adalah 30 Km.

Sumber: analisis jarak optimal buruh

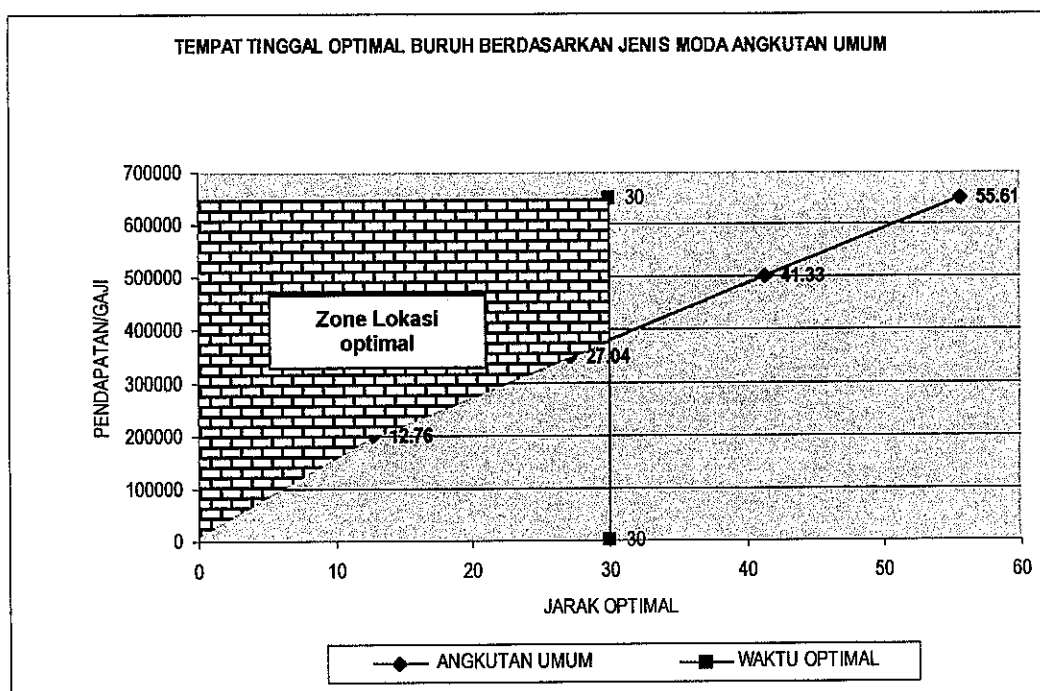


Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda sepeda motor adalah:

- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp.0-200.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 12,70 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 200.001-350.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 27,04 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 350.001-500.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 30 Km.
- ❑ Untuk buruh dengan tingkat pendapatan Rp. 500.001-650.000, jarak optimal tempat tinggalnya adalah 30 Km.

Sehingga grafiknya adalah sbb:

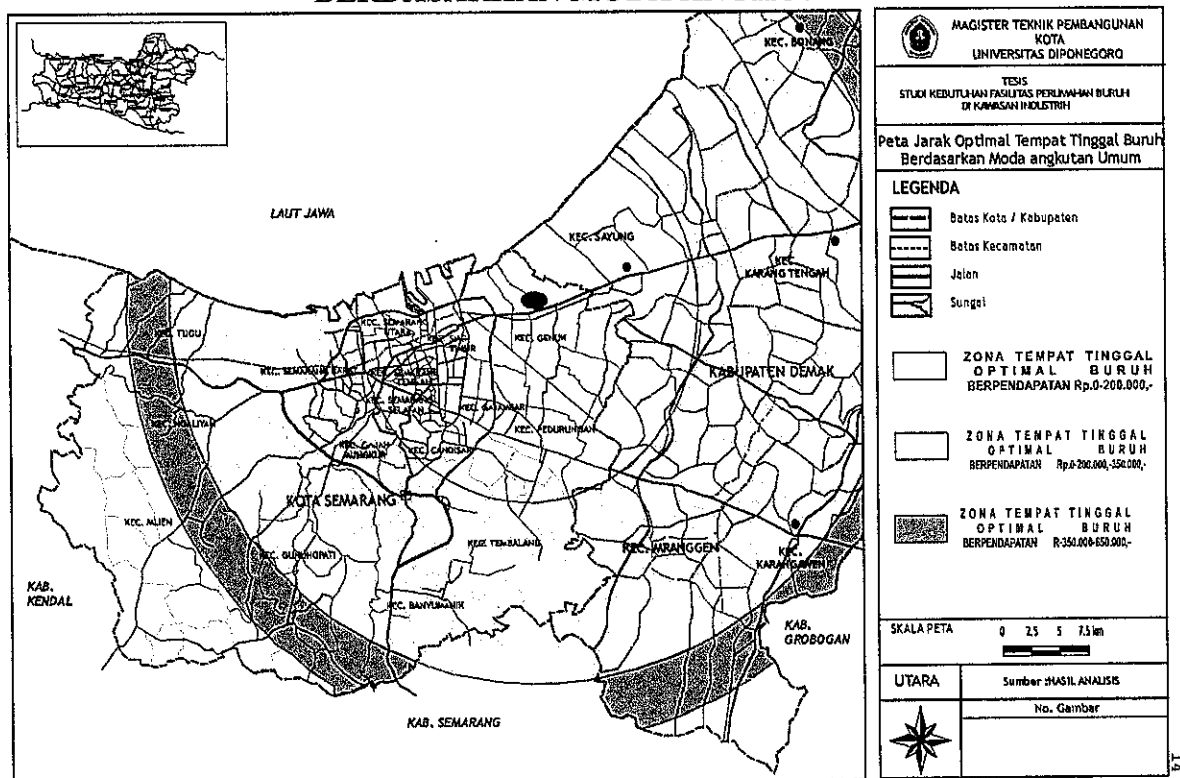
**GAMBAR V.9**  
**GRAFIK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN UMUM**



Sumber: analisis jarak optimal buruh

Sedangkan peta jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda angkutan umum adalah:

**GAMBAR V.10**  
**PETA JARAK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN UMUM**



Sumber: analisis jarak-tempat tinggal buruh KITS

### 3. Jenis Moda: Sepeda, Jalan Kaki, dan Antar Jemput

Pendapatan buruh dianggap tidak mempengaruhi jarak optimal tempat tinggal bagi buruh yang menggunakan moda angkutan sepeda, jalan kaki, dan antar jemput karena untuk hal tersebut buruh tidak perlu mengeluarkan biaya perjalanan atau pembelian bahan bakar. Untuk jenis moda angkutan sepeda, jalan kaki dan antar jemput, terdapat satu faktor yang sangat berpengaruh, yaitu waktu dan kecepatan rata-rata masing-masing jenis moda angkutan.

Dari perhitungan didapat hasil sbb:

**TABEL V.24**  
**JARAK OPTIMAL TEMPAT TINGGAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN**  
**SEPEDA, JALAN KAKI DAN ANTAR JEMPUT**

NO	JENIS MODA	WAKTU OPTIMAL	KECEPATAN RATA-RATA (Km/Jam)	JARAK OPTIMAL (Km)
1	Jalan Kaki	0,5 Jam	4	2
2	Sepeda	1 Jam	10	10
3	Antar Jemput	1 jam	30	30

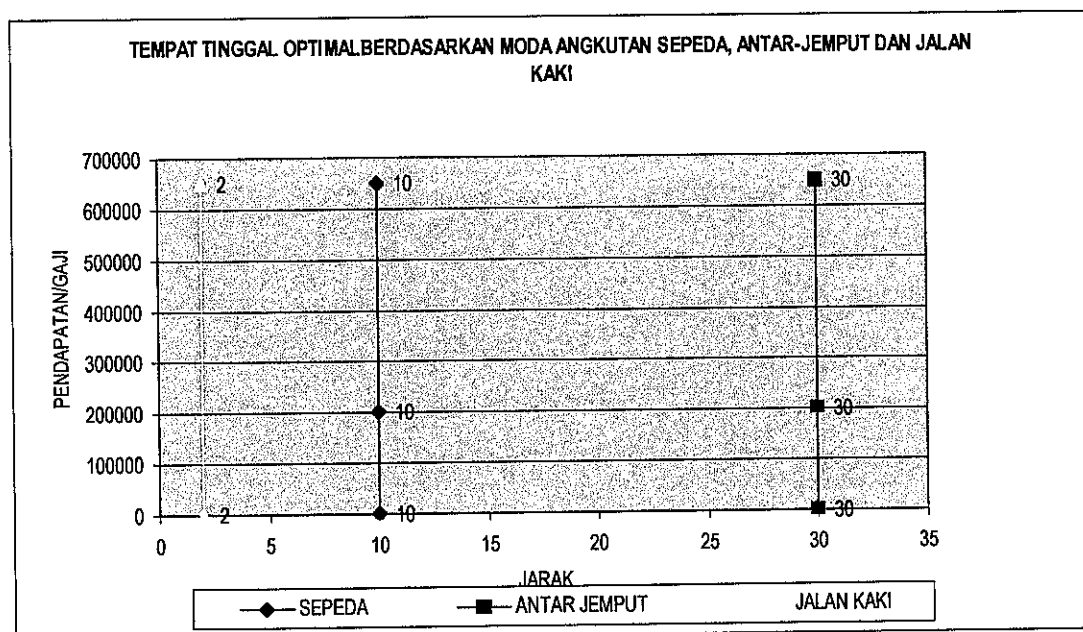
Sumber: analisis jarak-tempat tinggal buruh KITS

Berdasarkan tabel terlihat bahwa untuk semua tingkat pendapatan, jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda angkutan sepeda, jalan kaki dan antar jemput adalah:

- Bagi buruh yang berjalan kaki, jarak optimal tempat tinggal adalah 2 Km.
- Bagi buruh yang memakai sepeda, jarak optimal tempat tinggal adalah 10 Km.
- Bagi buruh yang antar-jemput, jarak optimal tempat tinggal adalah 30 Km.

Sehingga grafiknya adalah sbb:

**GAMBAR V.11**  
**GRAFIK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH**  
**BERDASARKAN MODA ANGKUTAN SEPEDA, JALAN KAKI**  
**DAN ANTAR-JEMPUT**

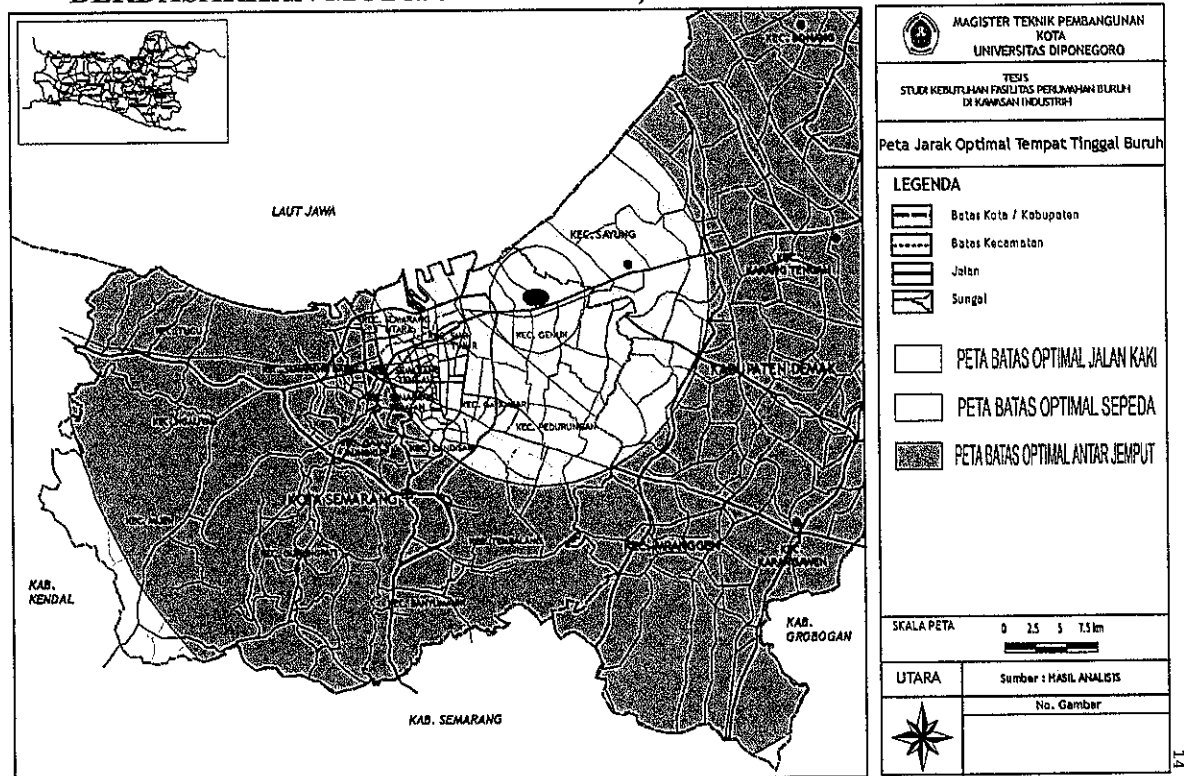


Sumber: analisis jarak-tempat tinggal buruh KITS

Sedangkan peta jarak optimal tempat tinggal buruh berdasarkan moda jalan kaki, sepeda dan antar jemput adalah:

**GAMBAR V.12**

**PETA JARAK TEMPAT TINGGAL OPTIMAL BURUH  
BERDASARKAN MODA JALAN KAKI, SEPEDA DAN ANTAR JEMPUT**



Sumber: analisis jarak-tempat tinggal buruh KITS

### ❖ Jarak Lokasi Rumah Buruh

Secara umum dapat dikatakan bahwa lokasi tempat tinggal buruh yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo adalah menyebar di hampir seluruh kecamatan yang ada di Kota Semarang dan wilayah lain yang berdekatan dengan lokasi KITS, yaitu Kecamatan Sayung dan Kecamatan lain yang masuk dalam wilayah Kabupaten Demak, sebagian wilayah Kabupaten Grobogan dan sebagian kecil lain bahkan bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Jepara. Buruh yang pada mulanya bertempat tinggal jauh dari KITS lebih memilih untuk mencari tempat tinggal di sekitar Kecamatan Genuk. Alasannya adalah biaya transportasi yang tidak sebanding dengan gaji dan waktu tempuh yang tidak efisien

bila mereka melaju dari tempat tinggal ke tempat kerja yang dalam hal ini adalah Kawasan Industri Terboyo, sehingga mereka memilih untuk mencari tempat tinggal dalam bentuk kontrakan bersama rekan buruh yang lain atau mencari kos-kosan yang terjangkau. Pada akhir pekan biasanya mereka pulang untuk bertemu dengan saudara atau anggota keluarga yang lain.

Jarak tempat tinggal buruh eksisting dengan lokasi kerja yang dalam hal ini adalah Kawasan Industri Terboyo dan kesesuaiannya dengan perhitungan jarak optimal buruh dapat dilihat dalam tabel berikut:

**TABEL V.25**  
**KESESUAIAN JARAK TEMPAT TINGGAL BURUH**  
**DENGAN PERHITUNGAN JARAK OPTIMAL**

NO	GAJI BURUH	JENIS MODA	KUANTITAS BURUH (PERSEN)	JARAK EKSISTING (KM)	JARAK OPTIMAL (KM)	KETERANGAN
1	0-200.000	Antar Jemput	1	11-15	30	sesuai
		Sepeda Motor	1	6-10	10,43	sesuai
			2	11-15		Melebihi batas optimal
		Angkutan Umum	9	0-5	12,76	sesuai
			3	6-10		Melebihi batas optimal
			3	11-15		
			4	16-25		
			1	>25		
		Jalan Kaki	2	0-5	2	sesuai
			1	6-10		Melebihi batas optimal
		Sepeda	4	0-5	10	sesuai
			1	11-15		Melebihi batas optimal
2	200.001-350.000	Antar Jemput	1	0-5	30	sesuai
			1	11-15		
		Sepeda Motor	1	0-5	18,26	sesuai
			5	6-10		
			1	11-15		
		Angkutan Umum	15	0-5	27,04	sesuai
			6	6-10		
			2	11-15		
			3	16-25		
			2	>25		
		Jalan Kaki	3	0-5	2	sesuai
		Sepeda	3	0-5	10	sesuai
			1	6-10		
			5	11-15		
3	350.001-500.000	Antar Jemput	1	6-10	30	Sesuai
		Sepeda Motor	1	0-5	26,08	sesuai
			1	6-10		
			2	11-15		
			1	15-25		
			1	>25		
		Angkutan Umum	1	11-15	30	sesuai
			1	16-25		

		Jalan Kaki	1	0-5	2	sesuai
4	500.001- 650.000	Sepeda Motor	2	11-15	33,91	sesuai
			2	16-25		
		Angkutan Umum	1	16-25	30	sesuai
JUMLAH			100			

Sumber: analisis kesesuaian jarak-tempat tinggal

Dari tabel terlihat bahwa tidak semua buruh saat ini bertempat tinggal di lokasi yang masih termasuk dalam batas optimal atau dengan kata lain ada sebagian buruh yang bertempat tinggal di lokasi yang sudah melebihi batas optimal jarak tempat tinggal. Jumlah buruh yang melebihi batas jarak optimal tempat tinggal mencapai 14% dari keseluruhan jumlah buruh. Jumlah ini tentunya akan membengkak bila buruh yang tempat tinggalnya jauh tidak memilih untuk mencari tempat tinggal sementara di sekitar Kecamatan Genuk. Adapun perincian buruh yang lokasi tempat tinggalnya melebihi batas optimal adalah sebagai berikut:

- 12 % adalah buruh yang berpendapatan 0-200.000, yaitu:
  - 2% adalah buruh yang memakai moda angkutan sepeda motor yang jarak tempat tinggalnya adalah 11-15 Km dari KITS. Jarak optimal berdasarkan perhitungan adalah 10,43 Km.
  - 8% adalah buruh yang memakai moda angkutan umum, dimana 3% buruh berjarak 11-15 Km 4% berjarak 16-25 Km dan 1% berjarak diatas 25 Km. Jarak optimal berdasarkan perhitungan adalah 12,76 Km.
  - 1% buruh yang memakai moda angkutan sepeda dengan jarak tempat tinggal antara 11-15 Km. Jarak optimal berdasarkan perhitungan adalah 10 Km.
  - 1% buruh yang berjalan kaki dengan jarak tempat tinggal antara 6-10 Km. Jarak optimal berdasarkan perhitungan adalah 2 Km.

- 2 % adalah buruh yang berpendapatan 200.001-350.000, yaitu yang memakai moda angkutan umum, dengan jarak tempat tinggal diatas 25 Km. Jarak optimal berdasarkan perhitungan adalah 27,04 Km.

Melihat masih adanya 14% buruh yang bertempat tinggal diatas jarak optimal, maka diperlukan suatu alternatif pemecahan yang salah satunya adalah dengan menyediakan fasilitas tempat tinggal di sekitar KITS. Fakta ini juga menunjukkan bahwa penyediaan fasilitas perumahan buruh merupakan hal penting yang dapat dilakukan sebagai salah satu upaya untuk memecahkan permasalahan buruh yang telah menjadi permasalahan kawasan Genuk.

Berdasarkan keseluruhan analisis di maka diperoleh rumusan temuan-temuan sebagai berikut:

1. Pada umumnya permukiman di sekitar Kawasan Industri Terboyo adalah tidak teratur. Hal ini terutama terjadi pada permukiman yang telah ada sebelum industri berkembang. Permukiman yang relatif teratur ditemui pada perumahan yang dibangun oleh pihak swasta (developer) seperti Pondok Raden Patah dan perumahan Genuk Indah.
2. Komposisi buruh Kawasan Industri Terboyo berdasarkan status kependudukannya adalah:
  - ⇒ Penduduk Asli Kota Semarang, yaitu sebesar 34 %
  - ⇒ Migran (buruh yang berasal dari luar Semarang tetapi saat ini menetap di Kota Semarang: 44%
  - ⇒ Komuter (buruh yang tinggal di luar Kawasan Industri Terboyo tetapi bekerja di KITS): 78 %. Buruh yang tinggal di Semarang, tetapi di luar Kawasan industri tetap dianggap sebagai komuter karena melakukan

perjalanan kerja dari tempat tinggalnya (di luar KITS) menuju tempat kerja (KITS).

3. Berdasarkan jenis dan bentuknya, hunian buruh yang ada di Kawasan Industri Terboyo pada umumnya berbentuk kamar sewa atau indekos, rumah kontrakan, dan rumah pribadi.
4. Selama ini hanya ada satu fasilitas perumahan bagi buruh di Kawasan Industri Terboyo, yaitu Pondok Boro yang dibangun oleh Pemerintah, tetapi kurang dapat dimanfaatkan oleh buruh karena kondisinya yang kurang terawat dan hanya cukup menampung 30 orang buruh. Padahal jumlah buruh di KITS adalah sekitar 20.000 orang.
5. Terlihat sekali kebutuhan nyata penyediaan perumahan buruh di Kawasan Industri Terboyo, yang dibuktikan dengan adanya 84 % buruh mendukung penyediaan fasilitas perumahan di kawasan industri. Alasan lain pentingnya penyediaan fasilitas perumahan buruh di KITS adalah belum semua buruh yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo bertempat tinggal di lokasi dengan jarak optimal dari tempat kerjanya yang berdampak pada efisiensi dan produktifitas buruh.
6. Dari 84% buruh yang mendukung penyediaan fasilitas perumahan, 27% menginginkan bentuk rumah tunggal dan 57% yang membutuhkan dormitory.
7. Menurut *Keputusan Presiden No 41 tahun 1996* tentang Kawasan Industri, pengelola Industri harus menyediakan 15 – 20 % lahannya untuk fasilitas perumahan. Dengan luas kawasan sebesar 300 ha maka di kawasan ini idealnya disediakan lahan seluas 45-60 ha untuk fasilitas perumahan.
8. Pengelola Kawasan Industri belum melaksanakan pembangunan fasilitas perumahan buruh dengan alasan finansial dan belum semua perusahaan industri yang ada di Kawasan Industri Terboyo menyadari pentingnya fasilitas perumahan bagi buruh.

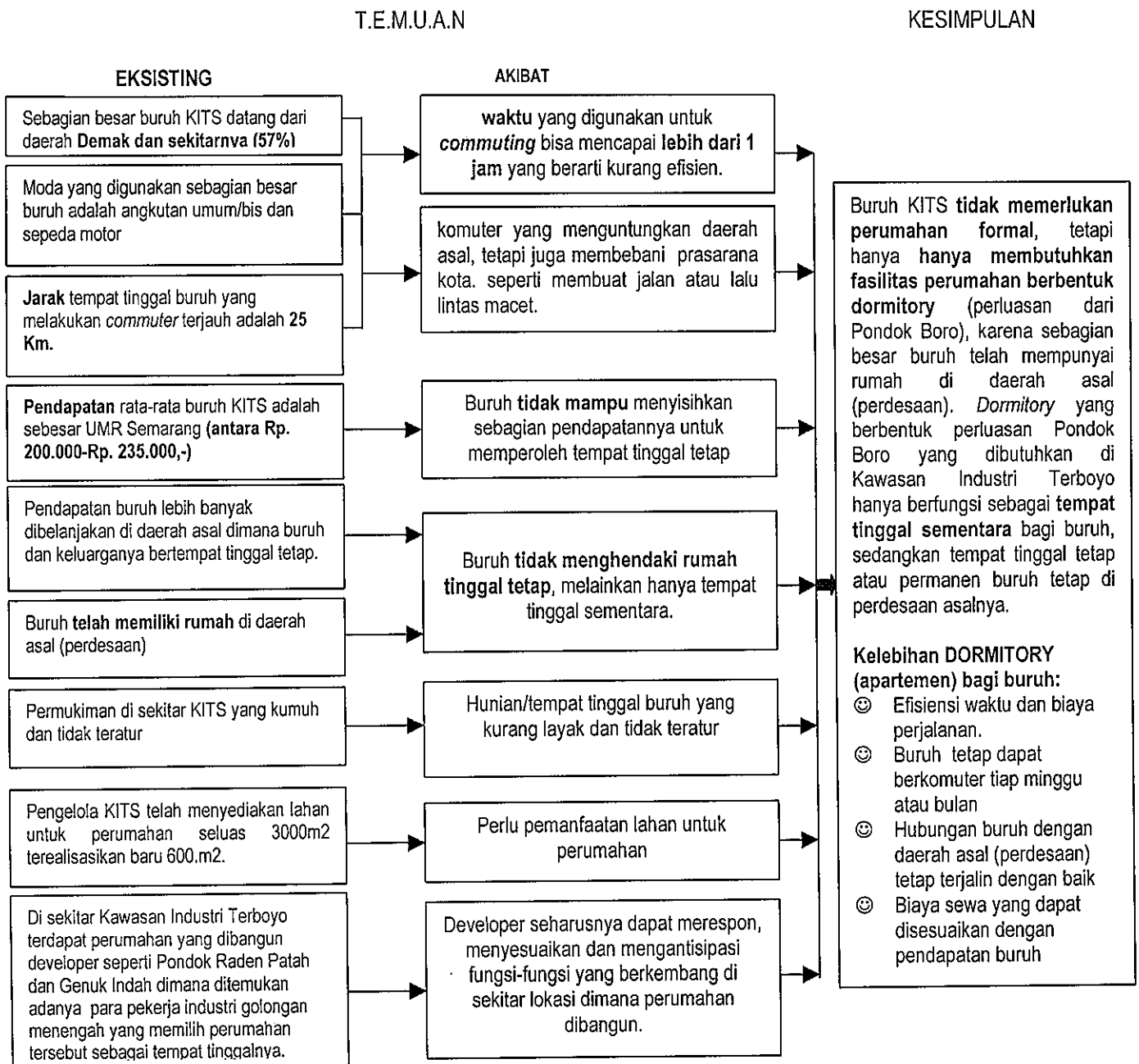


9. Lokasi tempat tinggal merupakan faktor yang paling besar pengaruhnya terhadap tingkat kebutuhan fasilitas perumahan, disusul dengan asal daerah, Jumlah anggota keluarga, Status tempat tinggal, Status pekerjaan, Jarak tempat tinggal, Moda angkutan, Waktu tempuh, Status buruh di keluarga, Tingkat pendidikan, dan Pendapatan/gaji.
10. Belum semua buruh yang bekerja di Kawasan Industri Terboyo bertempat tinggal di lokasi dengan jarak yang optimal dari tempat kerjanya. Hal ini juga merupakan salah satu pertimbangan perlunya penyediaan fasilitas perumahan buruh di KITS sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah buruh.
11. Kebutuhan fasilitas perumahan berdasarkan bentuknya adalah sebagai berikut:
  - o *Rumah Tunggal*, yaitu hunian yang disediakan untuk bertempat tinggal buruh bersama keluarganya yang mampu menampung 27% dari jumlah buruh.
  - o *Dormitory*, Yaitu hunian yang digunakan bersama oleh satu atau lebih buruh yang mampu menampung 57% dari jumlah buruh.

## BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan diambil berdasarkan temuan-temuan yang dihasilkan dari analisis yang telah dilakukan. Proses didapatkannya kesimpulan dapat dilihat dalam bagan di bawah ini:

**GAMBAR VI.1  
BAGAN TEMUAN DAN KESIMPULAN**



Sumber: Proses penentuan kesimpulan

Sebagian besar buruh di kawasan Industri Terboyo datang dari daerah Demak dan sekitarnya (57%) tidak menghendaki rumah tinggal tetap, artinya mereka hanya ingin tinggal sementara di lokasi sekitar kawasan Industri Terboyo. Hal ini menyebabkan kebutuhan akan penyediaan fasilitas perumahan buruh yang diwujudkan dengan pembangunan apartemen/dormitory

Pendapatan rata-rata buruh di Kawasan Industri Terboyo adalah sebesar UMR Semarang (kurang lebih Rp. 235.000,-) atau berpendapatan terbesar sekitar Rp. 200.000,- - Rp. 250.000,-, sehingga mereka tidak mampu menyisihkan sebagian pendapatannya untuk memperoleh tempat tinggal tetap. Di lain pihak, pendapatan para buruh lebih banyak dibelanjakan di daerah asal dimana buruh dan keluarganya bertempat tinggal tetap, sehingga mereka merasa lebih baik kost/sewa dengan tetap berkomuter 1minggu – 1 bulan sekali. Melihat kondisi buruh tersebut maka buruh akan lebih baik tinggal di apartemen/dormitory dengan harga sewa  $20\% \times \text{Rp.}235.000 \text{ (UMR)}$  atau Rp.47.000,.

Pengelola KITS sebetulnya telah menyediakan lahan untuk perumahan seluas 3000 m<sup>2</sup>, yang saat ini sudah direalisasikan pembangunannya melalui kerjasama dengan DPU Cipta Karya dalam bentuk Pondok Boro seluas 600.m<sup>2</sup>. Juga masih disediakan lahan yang sebenarnya diperuntukkan untuk perumahan buruh atau penunjang kegiatan industri, namun atas dasar pertimbangan ekonomis terhadap nilai lahan (*Teori Keseimbangan Guna Lahan/ Land Use Equilibrium*), maka pengelola KITS merencanakan lahan tersebut untuk perumahan menengah ke atas. Sebagai tindak lanjut hal tersebut maka sebaiknya lahan yang telah disediakan untuk perumahan digunakan oleh pengelola melalui kerjasama dengan developer/swasta atau koperasi untuk dibangun perumahan.

Terjadinya komuter di satu sisi menguntungkan daerah asal, tetapi di sisi lain para commuter tersebut membebani prasarana kota. seperti membuat jalan atau lalu lintas macet. Berdasarkan hal tersebut buruh lebih baik tinggal di apartemen/dormitory dengan

sistem sewa, dan buruh dapat berkomuter seminggu atau sebulan sekali, sehingga pada akhirnya sedikit banyak akan mengurangi permasalahan yang terjadi dengan tetap mempertahankan hubungan buruh dengan daerah asalnya.

Di sekitar Kawasan Industri Terboyo terdapat perumahan yang dibangun developer seperti Pondok Raden Patah dan Genuk Indah yang semula tidak ditujukan untuk melayani kawasan industri. Tetapi dalam perkembangannya ditemukan adanya para pekerja industri golongan menengah yang memilih perumahan tersebut sebagai tempat tinggalnya. Dari fenomena ini dapat ditarik pelajaran bahwa perumahan yang dibangun developer seharusnya dapat merespon, menyesuaikan dan mengantisipasi pasar dan fungsi-fungsi lain yang berkembang di sekitar lokasi dimana perumahan tersebut dibangun.

Jarak tempat tinggal buruh yang melakukan *commuter* terjauh adalah 25 Km. Dengan jarak tersebut buruh menggunakan moda angkutan umum/bis dan sepeda motor untuk menuju ke tempat kerja (industri), sehingga waktu yang digunakan untuk *commuting* bisa mencapai lebih dari 1 jam yang berarti kurang efisien. Keberadaan fasilitas perumahan berbentuk apartemen/dormitory akan menekan waktu perjalanan dan biaya perjalanan yang diganti dengan biaya sewa.

## **6.1 Kesimpulan**

Buruh di Kawasan Industri Terboyo sebagian besar adalah kaum migran yang tinggal di sekitar Genuk dengan menghuni kos-kosan atau kontrakan. Kondisi tempat tinggal buruh yang berupa kos-kosan dan kontrakan ternyata kurang layak dengan jenis bangunan yang pada umumnya semi permanen dengan fasilitas yang terbatas. Hal ini terjadi karena para buruh memiliki pendapatan yang pas-pasan (berkisar UMR), sehingga untuk memperoleh tempat tinggal yang layak mereka tidak mampu, dan satu-satunya

pilihan bagi mereka adalah mendapatkan tempat tinggal sementara sesuai dengan kemampuan yang terbatas tersebut tanpa memikirkan kelayakan dan kondisi tempat tinggalnya.

Kondisi permukiman di sekitar Kawasan Industri Terboyo yang kurang teratur dan hampir dapat dikatakan kumuh tersebut tentu membutuhkan penanganan dari masyarakat dan Pemerintah Daerah. Perbaikan tempat tinggal dan permukiman ini diperlukan agar kondisi yang ada sekarang tidak bertambah buruk. Dengan semakin baiknya kondisi lingkungan permukiman diharapkan akan menimbulkan dampak-dampak positif seperti tumbuh dan berkembangnya kegiatan informal dengan baik, disamping peningkatan kesehatan masyarakat sekitar KITS itu sendiri.

Buruh atau pekerja di Kawasan Industri Terboyo ternyata tidak memerlukan perumahan formal, tetapi hanya hanya membutuhkan fasilitas perumahan yang berbentuk dormitory yang merupakan perluasan dari Pondok Boro yang telah ada, karena sebagian besar buruh telah mempunyai rumah di daerah asal (desa). *Dormitory* yang berbentuk perluasan Pondok Boro yang dibutuhkan di Kawasan Industri Terboyo hanya berfungsi sebagai tempat tinggal sementara bagi buruh, sedangkan tempat tinggal tetap atau permanen buruh tetap di perdesaan asalnya. Kondisi demikian menjadikan hubungan yang saling menguntungkan antara perkotaan (Kawasan Industri Terboyo) dengan perdesaan sekitarnya (tempat tinggal permanen buruh) sehingga pada akhirnya wilayah perdesaan juga mendapatkan keuntungan ekonomis dari pembelanjaan yang dilakukan buruh dan keluarganya di desa atas pendapatan yang diterimanya.

Pentingnya pembangunan fasilitas perumahan buruh berbentuk dormitory yang merupakan perluasan Pondok Boro terlihat dari adanya 84 % buruh mendukung penyediaan fasilitas perumahan di kawasan industri. Alasan lain pentingnya penyediaan fasilitas perumahan buruh di KITS adalah belum semua buruh yang bekerja di Kawasan

Industri Terboyo bertempat tinggal di lokasi dengan jarak optimal dari tempat kerjanya, sehingga untuk lebih menekan biaya perjalanan dan waktu perjalanan agar lebih efektif dengan tetap mempertimbangkan kondisi dan karakteristik pekerja, maka diperlukan hunian atau tempat tinggal sementara berbentuk dormitory.

## **6.2 Rekomendasi**

### **6.2.1 Rekomendasi Studi**

1. Perlu kajian lebih lanjut mengenai manajemen pembangunan kota yang mengoperasionalkan perencanaan kawasan industri dengan perumahan buruh.
2. Perlu adanya tindak lanjut Pemerintah agar dalam perijinan kawasan industri mengharuskan penyediaan fasilitas perumahan buruh dan fasilitas penunjang lainnya agar kawasan industri menjadi bagian dari kehidupan kota secara terpadu.

### **6.2.2 Rekomendasi Operasional**

1. Lokasi usulan fasilitas perumahan buruh yang dalam hal ini adalah dormitory yang berlokasi di dalam Kawasan Industri Terboyo

Pertimbangan:

- ☐ Menurut Undang-undang tentang Kawasan Industri, Pengelola industri harus menyediakan sebagian lahannya (10-20% dari luas seluruh lahan) untuk pembangunan perumahan karyawannya.
- ☐ Lokasi di dalam Kawasan industri memenuhi semua syarat lokasi perumahan buruh.

Kelebihan:

- ☐ Lahan untuk pembangunan perumahan/dormitory telah tersedia
- ☐ Tidak diperlukan lagi adanya pembebasan lahan

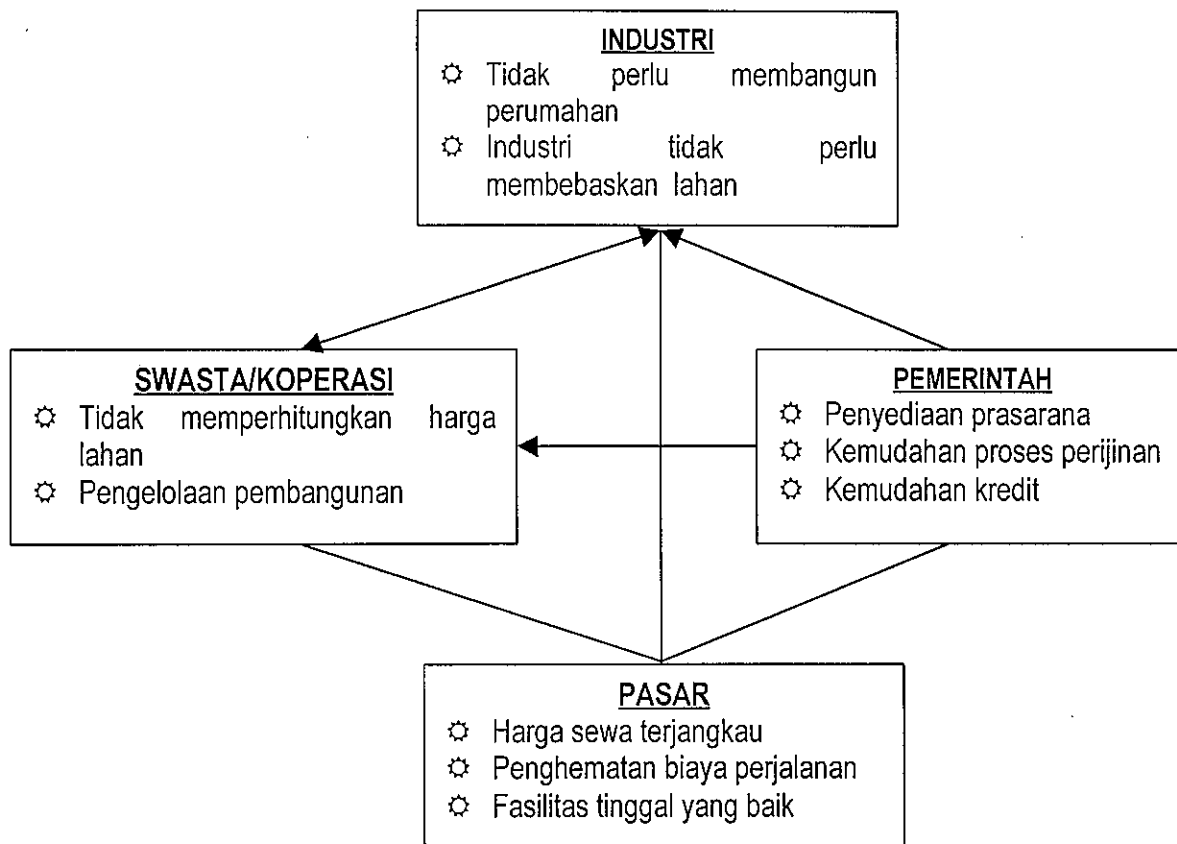
- Lokasi menyatu dengan tempat kerja sehingga akses ke pabrik/perusahaan cukup dengan berjalan kaki.

Alternatif ini paling mungkin untuk dilaksanakan karena hanya melibatkan pengelola kawasan, pengusaha industri dan buruh. Ketiga aktor tersebut adalah pihak yang secara langsung mengetahui permasalahan buruh. Keterlibatan banyak pihak justru akan menyebabkan permasalahan penyediaan perumahan buruh menjadi lebih rumit.

2. Para buruh perlu membentuk suatu koperasi atau sejenisnya guna mencari pemecahan pembangunan fasilitas perumahan di lahan yang telah tersedia.
3. Perlunya perbaikan permukiman di sekitar Kawasan Industri Terboyo yang melibatkan masyarakat dan Pemerintah untuk mengatasi kondisi permukiman yang hampir mendekati kumuh dengan bangunan tidak permanen dan semi permanen.
4. Dalam rangka mewujudkan perumahan buruh, perlu dilakukan kerjasama atau kemitraan antara Pengelola Kawasan Industri, Pihak Swasta (developer), Pemerintah, dan Pasar (pengguna fasilitas perumahan).

Model tersebut dapat dilihat dalam gambar berikut:

**GAMBAR VI.2**  
**BAGAN MODEL KEMITRAAN**  
**PEMBANGUNAN FASILITAS PERUMAHAN BURUH DI KITS**



Sumber: hasil analisis

Dalam pola kerjasama atau kemitraan ini, semua pihak mendapatkan keuntungan. Pengelola Kawasan Industri sebagai pihak yang paling bertanggungjawab terhadap penyediaan perumahan tidak perlu membangun perumahan karena akan dilakukan oleh pihak swasta atau koperasi. Sementara itu swasta atau koperasi yang membangun perumahan buruh memperoleh keuntungan dari pengelolaan perumahan buruh tanpa melakukan pembebasan lahan dan kemudahan proses perijinan serta penyediaan prasarana yang ditanggung pemerintah. Di sisi lain buruh akan mendapatkan perumahan dengan harga sewa terjangkau dan kredit yang difasilitasi Pemerintah.



Pada akhirnya fasilitas perumahan yang didapatkan buruh akan jauh lebih baik dan buruh akan dapat menghemat biaya transportasi sehingga akan meningkatkan efisiensi dan produktifitas buruh.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto dan Surastopo Hadi Sumarno.1987. *Metode Analisis Geografi*. Jakarta : LP3ES.
- Bowne, Larry S.1982 *Internal Structure of City*. New York: Oxford University.
- Budiharjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni
- Catanese, Anthony J. 1988. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlangga
- Chapman Keith dan Wolker David F.. 1990. *Industrial Location*. Oxford: Blackwell
- Daldjoeni, Nathaniel. 1992. *Geografi Baru*. Bandung : Alumni
- Dillon, William R & Goldstein Mathew. 1984. *Multivariate Analysis, methods and Applications*. Canada: John Wiley & Son
- Jayadinata.J.T. 1991. *Tata Guna Tanah dan Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : Penerbit ITB.
- Jones Ken & Sommons Jim. 1993. *Location, Location, Location Analyzing the Retail Environment*. Ontario: Nelson Canada
- Knox, Paul L.1994. *An Introduction to Urban Geography*.New Jersey:Prentice Hall
- Komarudin. 1997. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: PT Rakasindo.
- Martopo. Sugeng.1992. *Pembangunan Berwawasan lingkungan*. Yogyakarta: PPLH UGM.
- Nippon Koei Co, Ltd. 1991. *Report of Advitory Service, Terboyo Industrial Park*.
- Nurmandi, Achmad.1999. *Managemen Perkotaan*. Yogyakarta: Lingkaran Bangsa
- Rondinelli, Dennis A. 1985. *Applied Methods of Regional Analysis*. Colorado: Westview Press.
- Saaty, Thomas L. 1993 *Pengambilan Keputusan Bagi Para Pemimpin*. Jakarta: Gramedia
- Singarimbun. Masri dan Sofian Efendi. 1991. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES

Sjahrizal. 1985. *Teori Ekonomi Regional, Konsep dan Perkembangan* dalam Hendra Ezenava. *Memelihara Momentum Pembangunan*. Jakarta :PT. Gramedia.

Sugiri, Agung et al. 1997. *Interaksi Mobilitas tenaga Kerja di Kota Metropolitan Semarang*. Semarang: Lembaga penelitian Universitas Diponegoro.

Sullivan, Arthur M.1990. *Urban Economics*. California:John R. Black

Turner, FC. & Ficher R. (Ed). 1972. *Freedom to Build*. New york: Mac Millan Company

Turner, FC. John. 1976. *Housing by People*. London: Marion Boyars publisher Ltd.

Yeates Monice & Gorner Barry. 1980. *The North America City*. San Francisco: Harper and Row

Yudhohusodo, Siswono. 1992 *Perumahan untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri

## **KUESIONER**

**(untuk buruh/pekerja)**

Pekerja merupakan salah satu komponen penting yang mendukung proses industrilisasi. Tanpa pekerja industri tidak akan berjalan. Penyediaan perumahan atau hunian bagi pekerja merupakan salah satu alternatif yang perlu dipertimbangkan untuk lebih memperlancar dan meningkatkan efektivitas serta produktivitas pekerja itu sendiri yang pada akhirnya akan menguntungkan pengusaha industri dan perekonomian pada skala yang lebih luas.

Dalam rangka penelitian tentang penyediaan fasilitas perumahan buruh di kawasan industri atau alternatif lain, maka peneliti mohon bantuan kepada saudara untuk sekiranya berkenan menjawab angket ini. Setiap jawaban yang anda berikan akan merupakan bantuan yang tidak ternilai harganya bagi penelitian kami. Untuk bantuan tersebut, sebelum dan sesudahnya kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

### **IDENTITAS RESPONDEN**

**Nama** :

**Umur** :

**Jenis kelamin** :

**Nama perusahaan** :

### **PETUNJUK PENGISIAN:**

Untuk nomor 1 sampai 12, **lingkarilah** salah satu pilihan jawaban yang sesuai dengan anda.

**Tanyakanlah** apabila ada hal-hal yang kurang jelas.

1. Anda bekerja di industri atau pabrik :

- a. tekstil
- b. kimia
- c. alat-alat rumah tangga
- d. elektronik
- e. lainnya, yaitu: ... ..

2. Anda bekerja sebagai

- a. karyawan biasa
- b. pengawas atau mandor
- c. kepala bagian
- d. lainnya, yaitu: . . . . .

3. Telah berapa lama anda bekerja di perusahaan anda sekarang

- a. < 6 bulan    b. 6-1 tahun    c. 1-2 tahun    d. 2-4 tahun
- e. lebih dari 4 tahun

4. Gaji anda perbulan

- a. 0 - 200.000
- b. 200.001 - 350.000
- c. 350.001 - 500.000
- d. 500.001 - 650.000
- e. 650.001 - 800.000
- f. lebih dari 800.000

UPT-PUSTAK-UNDIP

5. Pendidikan terakhir anda:
  - a. SD
  - b. SMP
  - c. SMU
  - d. Akademi/ Perguruan Tinggi
6. Anda berasal dari:
  - a. Semarang
  - b. Sekitar Semarang (Purwodadi, Demak, Kudus, Kendal, Ungaran)
  - c. Dalam propinsi (selain a dan b)
  - d. Luar propinsi, yaitu . . . . .
7. Tempat tinggal anda sekarang
  - a. Sekitar industri atau pabrik, yaitu . . . . .
  - b. Diluar kawasan industri, yaitu . . . . .
8. Status tempat tinggal
  - a. rumah sendiri
  - b. kontrakan
  - c. kos atau sewa kamar
  - d. rumah saudara
  - e. lainnya yaitu, . . . . .
9. Jarak dari tempat tinggal ke industri atau pabrik
  - a. kurang dari 1 KM
  - b. 1-2 KM
  - c. 2-4 KM
  - d. 5-10 KM
  - e. lebih dari 10 KM
10. Moda (alat angkutan) yang biasa yang anda pakai:
  - a. kendaraan antar-jemput perusahaan
  - b. kendaraan sendiri
  - c. angkutan umum
  - d. berjalan kaki
  - e. lainnya, yaitu . . . . .
11. Waktu tempuh dari tempat tinggal ke industri atau pabrik :
  - a. kurang dari 10 menit
  - b. 10-20 menit
  - c. 20-30 menit
  - d. 30 menit-1 jam
  - e. lebih dari satu jam perjalanan
12. Status marital :
  - a. sudah menikah
  - b. belum menikah
  - c. pernah menikah
  - d. lainnya, yaitu . . . . .

13. Jumlah anggota keluarga (termasuk ayah dan ibu) adalah: . . . . .
14. Status anda dalam keluarga
- a. kepala rumah tangga
  - b. ibu rumah tangga
  - c. anak
  - d. saudara
  - e. lainnya yaitu . . . . .

**PETUNJUK UNTUK NO.15**

**Berilah tanda ( ) pada pilihan yang sesuai dengan jawaban anda.**

**Catatan: pilihan boleh lebih dari satu**

15. fasilitas atau tunjangan yang diberikan oleh perusahaan atau pabrik tempat anda bekerja
- ( ) tunjangan kesehatan
  - ( ) tunjangan hari tua
  - ( ) kendaraan antar jemput
  - ( ) kendaraan pribadi
  - ( ) JAMSOSTEK
  - ( ) rumah atau hunian
  - ( ) asrama
  - ( ) THR
  - ( ) Askes
- LAINNYA YAITU: . . . . .

**PETUNJUK PENGISIAN NO.16 DAN 17**

**Lingkarilah salah satu huruf sesuai jawaban anda.**

16. sikap anda apabila perusahaan atau pabrik menyediakan perumahan:
- a. sangat mendukung karena memang anda memerlukannya
  - b. mendukung apabila keluarga boleh diajak serta
  - c. kurang mendukung karena anda harus berpisah dengan keluarga
  - d. kurang mendukung karena telah memiliki rumah sendiri
  - e. cukup diantar jemput saja oleh kendaraan perusahaan
  - f. lainnya yaitu . . . . .
17. organisasi dibawah perusahaan yang anda ikuti :
- a. SPSI
  - b. Koperasi
  - c. Lainnya yaitu: . . . . .

## KUESIONER

### (untuk pengusaha/perusahaan/pengelola industri)

Pekerja merupakan salah satu komponen penting yang mendukung proses industrilisasi. Tanpa pekerja industri tidak akan berjalan. Penyediaan perumahan atau hunian bagi pekerja merupakan salah satu alternatif yang perlu dipertimbangkan untuk lebih memperlancar dan meningkatkan efektivitas serta produktivitas pekerja itu sendiri yang pada akhirnya akan menguntungkan pengusaha industri dan perekonomian pada skala yang lebih luas.

Dalam rangka penelitian tentang penyediaan fasilitas perumahan buruh atau alternatif lain, maka peneliti mohon bantuan kepada saudara untuk sekiranya berkenan menjawab angket ini. Setiap jawaban yang anda berikan akan merupakan bantuan yang tidak ternilai harganya bagi penelitian kami. Untuk bantuan tersebut, sebelum dan sesudahnya kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya.

#### IDENTITAS RESPONDEN

Nama :  
Umur : ....Tahun  
Jenis kelamin : .....  
Nama perusahaan : .....

#### **PETUNJUK PENGISIAN:**

**Isilah titik-titik sesuai jawaban anda**

1. luas industri anda : .....
2. luasan perfungsi lahan :
  - ❖ pabrik ; .....ha
  - ❖ sarana-prasarana : ..... ha
  - ❖ perumahan karyawan : ..... .ha
  - ❖ ruang terbuka hijau : ..... .Ha
3. Jenis Industri:
  - a. kimia
  - b. tekstil
  - c. elektronik
  - d. alat rumah tangga
  - e. Lainnya, yaitu: .....
4. Status kepemilikan dan pengelolaan:
  - a. BUMN
  - b. PMDN
  - c. PMA
  - d. Swasta murni
  - e. Lainnya, yaitu: .....